LE DROIT CIVIL CANADIEN

VII

DR

“

REVU

Au

CO

(2e ex.)

LE DROIT CIVIL CANADIEN

BASÉ SUR LES

"REPETITIONS ECRITES SUR LE CODE CIVIL"

DE

FREDERIC MOURLON

AVEC

REVUE DE LA JURISPRUDENCE DE NOS TRIBUNAUX

PAR

P.-B. MIGNAULT

CONSEIL DU ROI

Auteur du "Manuel du Droit Parlementaire," du "Code de Procédure Civil Annoté" et du "Droit Paroissial."

TOME SEPTIEME

CONTENANT LES TITRES DE LA VENTE, DE L'ÉCHANGE ET DU LOUAGE.

MONTRÉAL

WILSON & LAFLEUR, ÉDITEURS

LIBRAIRIE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

17 et 19, rue St-Jacques

1906

PRÉFACE

Ce volume contient les titres *De la vente, De l'échange* et *Du louage.* A première vue, et à ne tenir compte que du nombre de pages, la matière qu'il renferme paraît moins considérable que celle des volumes qui précèdent. Cette différence n'est qu'apparente toutefois, car les notes, plus nombreuses ici que dans les autres volumes, sont imprimées en petit caractère, et partant occupent moins d'espace que si la matière en eût été intercalée dans le texte même de l'ouvrage. Il paraît raisonnable d'espérer que deux volumes suffiront pour terminer le commentaire de notre code civil (*a*).

Ce n'est que dans les titres *De la vente* et *De l'échange* qu'il a été possible de reproduire—d'une manière partielle bien entendu—le texte de Mourlon; le titre *Du louage* est entièrement original. Pour la préparation de ce dernier titre, et quant au chapitre Ier qui traite du louage des choses, j'ai eu l'avantage d'une collaboration plus suivie de la part de MM. Dorais, cette collaboration, dans les autres parties de ce volume, se bornant à la revue de la jurisprudence. Cette revue, d'ailleurs, est très considérable, le nombre des arrêts cités dépassant douze cents.

Des circonstances que je ne pouvais contrôler, et le peu de place que les loisirs occupent dans la vie de celui qui est obligé de plaider très activement au palais, sont la cause du retard apporté à la publication de ce volume. J'espère, *Deo favente,* que je pourrai faire mieux à l'avenir.

Je ne veux pas clôre cette préface sans saluer la publication d'un nouveau commentaire de notre code civil, le *cours de droit civil* de l'honorable juge François Langelier. La publica-

(*a*) Moins la quatrième partie consacrée aux lois commerciales qui n'entre pas dans le cadre de cet ouvrage.

tion de cet ouvrage est tout un événement à mes yeux, et démontre que l'ère des commentateurs du code civil canadien s'est enfin ouverte. L'ouvrage de l'honorable magistrat jouira d'une autorité toute spéciale, car il émane de l'un des interprètes autorisés de notre droit, et la seule chose que je regrette, c'est que, dans le travail de pionnier que j'ai un peu témérairement entrepris, je n'aie pu l'avoir pour guide.

Quelques erreurs typographiques de composition et de disposition se sont glissées au cours de ce volume ; comme le sens et la portée du texte n'en sont pas affectés, je me contente de réclamer pour ces erreurs l'indulgence du lecteur.

P. B. MIGNAULT

MONTREAL, 12 février 1906

TABLE DES MATIÈRES

CONTENUES

DANS LE VOLUME SEPTIÈME

Pages

Adam
Ahern
Aimon
Allan
Allan
Allan
Allan
Allard
Allard
Alley
Amiot
Andrew
Archan
Archan
Archan
Archiba
Archiba
Armstr
Armstr
Arnoldi
Arpin *v*
Atkinso
Atkinso
Atlantic
of
Atlantic
Aubry-I
Auld &
Aylwin
Aylwin

TABLE DES ARRETS

CITES

EN CE VOLUME.

A

B

G

Pages

I

J

K

N

Q

R

S

W

Y

LE

[[D
codific
dans l
" trois
" chap
" vièm
" *Des*
" L'inc
" dont
" cas,
" code
" lité é
" se ra

Les
quel l'u
prix qu
Le v
Mais qu
était-ell
Non : ê
obligé d
une pos
obligé d
contre t

LE DROIT CIVIL CANADIEN

TITRE CINQUIÈME.

DE LA VENTE.

[[Dans ce titre, à quelques légères exceptions près, nos codificateurs ont suivi l'ordre des matières tel qu'on le trouve dans le code Napoléon. " On a cependant ajouté," disent-ils, " trois chapitres aux huit contenus dans le code. Ces trois " chapitres sont : le huitième, *De la vente aux enchères;* le neu-" vième, *De la vente des vaisseaux enregistrés ;* et le onzième, " *Des ventes forcées et des cessions ressemblant à la vente.* " L'incorporation dans notre code," ajoutent-ils, " des règles " dont se composent ces trois chapitres est faite, en certains " cas, en conséquence des suggestions des commentateurs du " code Napoléon, et, dans d'autres cas, à raison de leur uti-" lité évidente dans la transaction des affaires auxquelles elles " se rapportent. "]]

CHAPITRE I.—DISPOSITIONS GENERALES.

§ I.—*Définition de la vente.*

Les jurisconsultes romains la définissaient : *le contrat par lequel l'une des parties s'oblige à livrer une chose moyennant un prix que l'autre promet de payer.*

Le vendeur était donc obligé de *livrer* la chose vendue. Mais quel était le sens de ce mot *livrer ?* Cette obligation était-elle pleinement accomplie par la tradition de la chose ? Non : être obligé de *livrer* en qualité de vendeur, c'était être obligé de procurer à l'acheteur une possession qui se prolonge, une possession perpétuelle. En d'autres termes, c'était être obligé de mettre l'acheteur en possession et de le *garantir* contre toute éviction.

Mais là s'arrêtait l'obligation du vendeur. Il n'était pas tenu de rendre l'acheteur propriétaire : *Hactenus tenetur, ut rem emptori habere liceat, non etiam ut ejus faciat* (1).

[[Par suite du changement déjà adopté au titre *Des obligations,* nos codificateurs ont apporté une modification à la loi ancienne et ont donné au contrat de vente l'effet de transférer la propriété de la chose à l'acheteur, sans qu'il soit besoin d'aucune délivrance pour la compléter (*a*). L'articlcle 1472, qui diffère de l'ancien droit, définit comme suit la vente et son effet:

1472. " La vente est un contrat par lequel une personne " donne une chose à une autre, moyennant un prix en argent " que la dernière s'oblige de payer.

" Elle est parfaite par le seul consentement des parties, " quoique la chose ne soit pas encore livrée ; sujette néan- " moins aux dispositions contenues en l'article 1027, et aux " règles spéciales concernant la cession des vaisseaux enregis- " trés (*b*)."

Le vendeur dans la province de Québec]] est donc obligé, comme le vendeur romain, de procurer à l'acheteur une possession *perpétuelle,* c'est-à-dire de le mettre en possession et de le garantir de toute éviction (art. 1491).

Mais il faut aller plus loin, et dire qu'*il est obligé de rendre l'acheteur propriétaire* (*c*). Si l'article 1491 ne parle que des obligations de *livrer* et de *garantir,* c'est qu'il a été copié dans

(1) L. 30, § D., *de action empti et vend.* (XIX, 1). Comp. M. Demangeat, *Cours élément. de droit romain,* t. 2, p. 347 et suiv. de la 3e édition.

(*a*) Avant la promulgation du code, la délivrance était nécessaire pour compléter la vente. Je ne citerai point dans cet ouvrage les décisions qui ont été rendues à cette époque, et qui ont déclaré des ventes imparfaites à cause du défaut de tradition de la chose vendue.

(*b*) Cet article est en substance emprunté aux articles 1582 et 1583 du code Napoléon, dont la rédaction inexacte n'est pas néanmoins suivie. L'article 1582 C. N. dit que la vente " est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose et l'autre à la payer." Notre définition est plus conforme à la nature de la vente, car notre article emploie les mots " donne une chose," et ajoute que le prix doit être en argent, ce qui différencie la *vente* et *l'échange.* La deuxième clause de l'article 1582 C. N. a rapport à la forme de l'acte de vente; nos codificateurs l'ont omise comme étant comprise dans la disposition générale contenue au titre *Des obligations* relativement à la preuve.

(*c*) Avant la promulgation du code civil le vendeur n'était pas tenu de transférer la propriété: Juge Beaudry, *Armstrong* v. *Dufresnay,* 3 R. L., p. 366.

les anciens auteurs, et que d'ailleurs l'obligation de transférer la propriété est presque toujours, ainsi que nous allons le voir, accomplie dès qu'elle existe.

Cette différence entre la nature des obligations du vendeur romain et celle des obligations du vendeur dans la province de Québec amène une différence pratique très importante. A Rome, l'acheteur *qui n'est pas troublé dans sa possession* n'a, en général, rien à réclamer du vendeur, *lors même qu'il a la preuve qu'on lui a vendu et livré la chose d'autrui.* " Qu'importe que ce soit la chose d'autrui ou la mienne ? répondrait le vendeur. Je vous ai promis une possession paisible, et personne ne vous trouble."

Dans la même espèce, l'acheteur dans la province de Québec, au contraire, peut, quoique non troublé dans sa possession, attaquer le vendeur dès qu'il a la preuve qu'on lui a livré la chose d'autrui. Il dit au vendeur : " Je vous ai promis un prix pour acquérir la propriété de la chose vendue, et vous vous êtes engagé à me la transférer. Vous n'avez pas tenu votre promesse, puisque vous ne m'avez pas rendu propriétaire. Je ne suis donc pas tenu d'exécuter la mienne : ainsi, je garde mon prix, ou, si je vous l'ai payé, rendez-le-moi " *(a).*

On fait une objection contre ce système. " Aux termes de l'article 1535, l'acheteur *qui est troublé,* ou qui a juste sujet de craindre d'être troublé par une action *en revendication,* peut suspendre le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur ait fait cesser le trouble, si mieux n'aime celui-ci donner caution. Donc, dit-on, celui à qui vous avez vendu et livré la chose d'autrui ne peut pas demander la nullité tant qu'il n'est pas évincé, puisqu'en cas de trouble, la loi ne l'autorise qu'à prendre ses mesures pour ne pas être exposé à perdre la chose et le prix." On répond que l'article 1535 statue, non pas sur le cas où l'acheteur a la preuve qu'il n'est pas devenu propriétaire, mais sur le cas où il est poursuivi en revendication ou menacé de l'être. Or, l'acheteur qui est troublé par une action en revendication n'a pas, par cela seul, la preuve qu'on lui a livré la chose d'autrui : l'action en revendication peut être, en effet,

(a) Cette solution est enseignée. Voy. M. Baudry-Lacantinerie, *Vente et échange,* n° 119. Et les auteurs disent aussi que l'acheteur qui a payé son prix, ne peut pas par crainte d'éviction répéter le prix, mais qu'il doit attendre que l'éviction soit consommée. Voy. le même auteur, n° 509. Celui qui achète la chose d'autrui n'est-il pas exposé à éviction? J'avoue que ces solutions me semblent difficiles à concilier.

mal fondée. Aussi l'article 1535 ne lui accorde-t-il que le droit de prendre ses mesures contre le danger qui le menace (*a*).

Ainsi, l'acheteur est-il poursuivi en revendication, sans avoir la preuve que la chose à lui fournie n'appartenait pas au vendeur : il n'a droit qu'aux mesures conservatoires de l'article 1535. A-t-il, au contraire, la preuve qu'on lui a fourni la chose d'autrui : il peut alors, quoique non troublé, demander la nullité, ou, s'il le préfère, invoquer l'article 1535, afin de conserver, dans l'espoir de la prescription, la possession de la chose vendue, et de ne payer le prix que sous condition qu'il lui sera rendu, s'il est plus tard évincé (*b*).

Notre système est préférable au système romain. Celui-ci, en effet, a l'inconvénient très grave de forcer un acheteur à conserver une position précaire, la possession d'une chose qui peut, à chaque instant, lui être enlevée. On s'attache à une chose, on la cultive avec soin, on l'améliore, on en dispose, quand on sait qu'elle est à soi ; il n'en est pas de même de celle qu'on est sans cesse menacé de perdre.

Dans notre droit, la vente n'est point seulement *productive d'obligations* ; le plus souvent elle est en même temps *translative de propriété,* ainsi que nous le verrons bientôt. On peut donc la définir : la convention par laquelle l'une des parties transfère ou s'engage à transférer la propriété d'une chose moyennant un prix que l'autre s'engage à payer (*c*).

Il résulte de la définition de la vente que trois éléments sont de son essence, savoir :

1° Une chose qui en fait l'objet ;

2° Un prix ;

3° L'accord des volontés des parties sur la chose et sur le prix.

Quand ces trois éléments concourent, la vente est *perfecta*

(*a*) Je laisse ce passage dans le texte mais voy. mes réserves à la note précédente.

(*b*) Il peut aussi demander, quand la chose est possible, que le vendeur lui fournisse un titre parfait; si, par exemple, le vendeur peut obtenir un titre parfait en payant une somme déterminée au véritable propriétaire, l'acheteur peut demander que le vendeur soit condamné à payer cette somme au propriétaire, et faute par lui de le faire dans le délai fixé, que l'acheteur puisse effectuer ce paiement aux frais du vendeur; ce recours peut être exercé même contre l'arrière-garant: cour de révision, R. J. Q., 24 C. S., p. 27, *Trudeau* v. *Molleur*. Voy. pour l'énonciation du même principe, les causes de *Hurdman* & *Thompson*, R. J. Q., 4 B. R., p. 409, et *Banque Ville Marie* & *Kent* & *Millar*, R. J. Q., 22 C. S. p. 162.

(*c*) On voit que cette définition de Mourlon est au même effet que celle de notre article 1472.

en droit romain et dans notre droit, c'est-à-dire qu'elle est formée, qu'elle existe. Ainsi, elle existe dès que les parties sont convenues de la chose et du prix. [[Faut-il également, pour la perfection de la vente, que les parties aient déterminé l'époque de l'entrée en jouissance et les termes de paiement ? On l'a prétendu dans le droit français moderne *(a)*, mais cette opinion me parait mal fondée. En effet, si l'époque de la livraison n'est pas indiquée, l'acheteur peut immédiatement revendiquer la chose vendue, puisque le seul consentement des parties l'en a rendu propriétaire (art. 1025, 1472). Et si le contrat ne s'explique pas à l'égard des termes du paiement, le vendeur peut, dès l'instant de la vente, exiger le prix, et refuser la délivrance si ce prix n'est pas payé comptant (art. 1496). Donc, dès que le consentement des parties a déterminé la chose et le prix, la propriété et, avec la propriété, les risques de la chose sont transférés à l'acheteur. Je suppose, bien entendu, que les parties ont gardé le silence, et quant à l'époque de la livraison, et quant aux termes du paiement ; si, au contraire, lors des pourparlers, après s'être entendues sur la chose et le prix, elles ont discuté, sans tomber d'accord, l'époque de la livraison et celle du paiement du prix, il faut décider que la vente ne s'est pas formée, car en discutant ces points secondaires les parties ont montré qu'elles y attachaient de l'importance, et cette absence d'accord empêche le contrat projeté de devenir parfait (*b*).

La vente se compose donc de trois éléments essentiels : le consentement, la chose, et le prix qui doit être en argent (*consensus, res pretium*) (*c*). Ou bien, on peut dire que la vente, étant un contrat consensuel, il y a un consentement qui porte sur une chose, sur un prix et sur le transport de la propriété de cette chose moyennant ce prix (*d*).

(*a*) Duvergier, *Vente*, n° 30; Guillouard, *Vente et échange*, n° 10.

(*b*) M. Baudry-Lacantinerie, *Vente et échange*, nos 23 et 24.
La cour de revision dans une cause de *Hulburt Mills and York* v. *Stewart*, R. J. Q., 24 C. S., p. 19, a décidé qu'il n'est pas en principe nécessaire pour la perfection du contrat de vente que l'époque du paiement du prix ait été fixée.

(*c*) Juge de Lorimier, *Lafortune* v. *Dudevoir*, 18 R. L., p. 218.

(*d*) La cour d'appel paraît avoir jugé, dans une cause de *Nault & Price*, 4 D. C. A., p. 348, et 11 Q. L. R., p. 309, qu'une vente pouvait être valable sans que le prix en fût fixé, et ce jugement a été confirmé par le conseil privé, 13 Q. L. R., p. 287, et 12 *App. Cas.* 110. Cependant, feu le juge en chef sir A. A. Dorion qui rendait le jugement de la cour était d'avis qu'un prix avait été fixé, et l'opinion qu'il exprime, sur l'autorité de Pothier, (mais voy. ce que j'en dis, *infra*, p. 31), qu'une vente ou une promesse de vente peut exister sans convention quant au prix, me semble être un *obiter dictum*. Le

Si l'un de ces éléments manque, nous ne sommes plus en présence d'une vente. Ainsi le transport d'une chose moyennant, non un prix en argent, mais un prix en effets, est un échange et non pas une vente. Si la chose est transportée sans prix soit en argent soit en effets, le contrat est à titre [illegible]uit, c'est une donation. S'il y a un prix, mais que les pa[illegible]s ne veuillent pas transporter la propriété de la chose, le contrat pourra être un louage, mais ce ne sera pas une vente *(a)*.

conseil privé n'a pas exprimé d'opinion sur ceete question; au contraire, il n'a trouvé dans les agissements des parties, qu'un quasi contrat obligeant Price à vendre un terrain à Nault d'après l'échelle des prix qu'il exigeait alors pour les terrains voisins. Je ne crois donc pas que cet arrêt ait l'effet de clôre toute discussion sur cette intéressante question de principe.

(*a*) Qu'on donne le nom de louage, ou de vente ou de promesse de vente, au contrat, la clause qui porte que la chose ne deviendra la propriété du locataire ou de l'acheteur que lorsqu'il en aura intégralement payé le prix doit avoir tout son effet; la perte de la chose par force majeure, tombe sur le vendeur (cour de revision, *Beaudry* v. *Janes*, 15 L. C. J., p. 118); le locataire ou acheteur [illegible]quiert aucun droit de propriété dans la chose avant d'en avoir [illegible] tout le prix, et le locateur ou vendeur peut la revendiq[illegible] [illegible]ême entre les mains d'un tiers, si l'autre partie (locataire ou acheteur) est en défaut: Juge Mathieu, *Bertrand* v. *Gaudreau*, 12 R. L., p. 154; Juge Andrews, *Gray* v. *L'hopital du Sacré-Coeur*, 13 Q. L. R., p. 85; Juge Bélanger, *Harrigan* v. *Harrigan*, 11 L. N., p. 201; Juge Davidson, *Goldie* v. *Rascony*, M. L. R., 4 S. C., p. 313, et 32 L. C. J., p. 308; Juge Larue, *Spencer* v. *Lavigne*, 15 Q. L. R., p. 101; cour de revision, *Canadian Subscription Co.* v. *Donnelly*, 19 R. L., p. 578, et M. L. R., 6 S. C., p. 348; même cour, *Fairview* v. *Wheeler*, 4 L. N., p. 237; juge Torrance, *Tufts* v. *Brownrigg*, 2 L. N., p. 323; cour d'appel, *McKenzie & Chapleau*, 19 R. L., p. 402; même cour, *Perkins & Campbell Printing Press Mfg. Co.*, 19 R. L., p. 587; cour de revision, *Gale* v. *Lavertue*, R. J. Q., 1 C. S., p. 271; cour d'appel, *Filiatrault & Goldie*, R. J. Q., 2 B. R., p. 368; Juge Cimon, *Lucas* v. *Bernard*, R. J. Q., 5 C. S., p. 529; cour d'appel, *Waterous Engine Works Co. & Hochelaga Bank*, R. J. Q., 5 B. R., p. 125 (jugement confirmé par la cour suprême, 27 *Supreme Court Repts.*, p. 406); Juge Doherty, *Tuft* v. *Giroux*, R. J. Q., 12 C. S., p. 530; Juge Andrews, *Waterous Engine Works Co.* v. *The Cascapedia Pulp and Lumber Co.*, R. J. Q., 13 C. S., p. 315; Juge Taschereau, *The Shoe Wire Grip Co.* v. *La ville de Terrebonne*, 7 R. de J., p. 540; Juge Lynch, *Leonard* v. *Willard*, R. J. Q., 23 C. S., p. 482. Voyez cependant en sens contraire la décision du Juge Wurtele, dans la cause de *Paquin* v. *Laverdière*, 12 L. N., p. 2, et celle de la cour d'appel dans une ancienne cause de *Brown & Lemieux*, 1 R. C., p. 476, portant toutes deux que le vendeur dans le cas de vente conditionnelle de meubles, n'a pas le droit de revendiquer directement la chose, si l'acheteur fait défaut d'en payer le prix, mais doit d'abord demander la résiliation de l'acte de vente. Dans une cause où il s'agissait d'une promesse de vente d'un immeuble, avec

Comme les autres contrats synallagmatiques, la vente se forme au moyen d'une proposition qui émane soit du propriétaire de la chose, objet de cette proposition, soit de celui qui veut acquérir cette chose. Cette proposition, qui doit indiquer le prix, doit être acceptée purement et simplement, autrement il n'y a pas de vente. Elle peut l'être—si aucun délai n'a été fixé—en tout temps, mais, jusqu'à l'acceptation, celui qui a fait l'offre peut la rétracter et alors elle est non avenue *(a)*.

Mais il va sans dire que lors de l'acceptation les deux parties doivent être en état de capacité, car c'est à ce moment que le contrat se forme. Donc, si l'offrant meurt avant l'accepta-

tradition, le Juge MacKay (*Renaud* v. *Arcand*, 14 L. C. J., p. 102) a jugé que le droit de demander la résolution de la vente, faute de paiement du prix, appartient au vendeur, lors même qu'il a stipulé la conservation du droit de propriété en sa personne et la reprise des biens vendus, surtout s'il a stipulé ce remède sans préjudice à tout autre droit. Mais la cour suprême dans la cause de *Grange* & *McLennan*, 9 *Supreme Court Repts.*, p. 385, la cour de revision dans la cause de *Price* v. *Tessier*, 15 Q. L. R., p. 216, et le juge Archibald dans la cause de *Desautels* v. *Parker*, R. J. Q., 6 C. S., p. 419, ont jugé que la résolution de la promesse de vente d'un immeuble, avec tradition, qui est faite sous condition résolutoire pour défaut de l'accomplissement des obligations de l'acheteur, s'opère de plein droit par le défaut de l'acheteur.

Enfin dans trois causes où il s'agissait d'immeubles, il a été décidé que le contrat passé entre les parties était une vente et non un bail, malgré la stipulation de loyer: cour de revision, *Evans* v. *Champagne*, R. J. Q., 7 C. S., p. 189; Juge Mathieu, *De Chantal* v. *Ranger*, R. J. Q., 10 C. S., p. 145; Juge Pagnuelo, *Picaud* v. *Renaud*, R. J. Q., 15 C. S., p. 358.

La cour de revision a été appelée à décider une espèce particulière dans une cause de *Léonard* v. *Boisvert*, R. J. Q., 10 C. S., p. 343; elle a jugé dans les circonstances de l'espèce que la stipulation que le vendeur aurait le droit de reprendre la chose vendue, au cas de non-paiement du prix, n'avait pour effet tout au plus que de lui donner un droit personnel contre l'acheteur, mais ne subordonnait pas la transmission du droit de propriété jusqu'au paiement intégral du prix de vente; et le juge Pagnuelo, dans la même cause, exprima l'opinion que la condition suspendant la transmission de la propriété jusqu'au paiement intégral du prix de vente ne pouvait être invoquée contre un tiers de bonne foi, bien qu'elle reçoive tout son effet entre les parties. En principe, cette dernière proposition émise par le juge Pagnuelo, ne peut être adoptée, non plus qu'une proposition semblable que l'on trouve dans un jugement du juge Johnson, dans la cause de *Goldie* v. *Bisaillon*, 7 L. N., p. 347.

(*a*) Lorsque les conditions d'une vente ont été arrêtées verbalement, mais que la convention doit être constatée par écrit, il faut que cet écrit soit préparé assez tôt pour pouvoir contenir les mêmes conditions, sinon l'un des éléments nécessaires pour former le contrat de vente, le consentement, manquera: Juge de Lorimier, *Pepin* v. *Séguin*, M. L. R., 5 S. C., p. 216.

tion, l'offre ne peut plus être acceptée, et si l'offre n'est pas adressée à une personne et à ses heritiers, ceux-ci ne peuvent, après la mort de leur auteur, accepter la proposition faite à ce dernier *(a)*.

J'ai dit que le contrat se forme au moment de l'acceptation. Mais à quel moment le contrat sera-t-il parfait lorsque la proposition est faite par une lettre missive ? Est-ce au moment ou le récipiendaire de la lettre a déclaré sa volonté d'accepter, ou du moins qu'il a expédié sa lettre d'acceptation ? Ou bien, le contrat n'existe-t-il que du moment que la lettre d'acceptation est parvenue jusqu'à l'offrant ?

Il y a, sur cette question des contrats par correspondance, quatre systèmes: ceux de la *déclaration, de l'expédition*, de *l'information* et de la *réception*. Mais ces systèmes peuvent se réduire à deux principaux. En effet, quelques auteurs tiennent que le contrat est parfait dès que la volonté de l'acceptant a concouru avec celle de l'offrant, pourvu que l'acceptation ait laissé une trace, soit par la déclaration de la volonté d'accepter, soit par l'expédition de la lettre renfermant cette déclaration. D'autres auteurs, au contraire, exigent, ou bien que cette lettre soit parvenue à l'offrant et qu'il en ait pris connaissance, ou bien qu'il l'ait simplement reçue.

J'ai touché à cette question dans mon tome 5, p. 198, et j'ai fait remarquer que M. Baudry-Lacantinerie, après avoir enseigné le second système dans son *Précis*, s'était rallié au premier dans son traité *Des obligations* (*b*). Mais, dans son traité *De la vente et de l'échange*, n° 35, il déclare qu'il croit plus exact, après nouvel examen, de persévérer dans la solution donnée par le *Précis*. De telles hésitations, pour ne pas dire variations, chez un jurisconsulte de grande autorité, font bien voir la difficulté de la question.

Les deux solutions ont également triomphé, à tour de rôle, dans notre jurisprudence. La cour d'appel—mais son arrêt n'a été rendu qu'à une majorité de juges—avait adopté le sys-

(*a*) M. Baudry-Lacantinerie, *Vente et Echange*, n° 28. Ce dernier point toutefois est contreversé.

Il n'est pas nécessaire que l'acceptation soit faite par écrit, même lorsque la proposition est par écrit, et même s'il s'agit d'une vente d'immeuble. Il suffit que l'acceptation puisse s'inférer des actes de l'acceptant: Juge Tait, *Greene* v. *Mappin*, 31 L. C. J., p. 163, et M. L. R., 3 S. C., p. 393.

(*b*) Cette opinion est consignée même à la deuxième édition de cet ouvrage, publié en la même année que le traité *De la vente et de l'échange*.

tème de l'*information* dans la cause de *Underwwod and Son* & *Macguire,* R. J. Q., 6 B. R., p. 237. Elle a suivi cette jurisprudence dans la cause de *Magann* & *Auger,* mais, dans cette dernière cause, son jugement a été infirmé par la cour suprême (31 Supreme Court Reports, p. 186), qui a épousé la théorie de l'*expédition (a).*

Il est à souhaiter—car il importe que cette question soit définitivement réglée dans l'intérêt du commerce—que la solution de la cour suprême soit adoptée comme finale. Les auteurs sont à peu près également divisés en France, et les raisons que l'on invoque de part et d'autre sont si graves que nous avons vu M. Baudry-Lacantinerie passer d'un camp à l'autre, et revenir ensuite sur ses pas. J'adhère donc purement et simplement à la décision de la cour suprême—non pas parce que les raisons que l'on invoque en faveur de l'opinion contraire me paraissent dénuées de force, au contraire, ces raisons sont des plus graves et rendent la contradiction très difficile—mais parce qu'il est de l'intérêt de tout le monde qu'une solution raisonnable en soi et conforme, du reste, à la doctrine de Pothier (*b*), soit acceptée comme définitive.

Ce que je viens de dire au sujet des contrats qui se font par corespondance, s'applique également aux ventes qui se font au moyen de messages télégraphiques échangés entres les parties (*c*) ; mais l'échange de télégrammes entre commerçants, n'étant de fait qu'une conversation, la partie qui désire accepter une offre de vendre des effets de commerce doit le faire sans délai, c'est-à-dire suivre la conversation télégraphique, et répondre tout de suite, sans quoi l'acceptation serait tardive : juge De Lorimier, *Ratelle* v. *Gauthier*, 6 R. de J., p. 404.

Il y a d'autres questions assez analogues et fort pratiques qui demandent une solution que j'indiquerai brièvement.

Il arrive assez souvent, dans le commerce, qu'un marchand offre en vente des marchandises à un prix déterminé, soit par des circulaires ou des réclames, soit par la simple exposition de ces marchandises avec une étiquette indicative du prix. Une telle offre, on ne peut en douter, lie le commerçant qui l'a

(*a*) Par *expédition*, la cour suprême entend la mise à la poste de la lettre d'acceptation.

(*b*) *Vente*, n° 32.

(*c*) A cause de la rapidité de la transmission des dépêches, l'intérêt de la question ne sera pas quant à la date du contrat, mais quant au lieu où il sera censé avoir été fait.

faite, si elle est acceptée tout de suite (*a*), et il ne peut refuser de vendre les marchandises qui portent ces étiquettes ou celles décrites dans ses circulaires ou réclames tant qu'il lui en reste en mains.

Mais que décider dans le cas où celui qui expédie ainsi des circulaires ou fait des annonces, n'avait pas en mains les marchandises qu'il offre en vente, mais se proposait seulement de se les procurer ? Il faut alors dire que l'auteur de la circulaire ou de l'annonce s'engage implicitement à se procurer les marchandises en question et qu'il sera passible de dommages-intérêts envers ceux qui ont accepté son offre dans un délai raisonnable, s'il ne leur en vend pas.

Dans le cas d'une circulaire, il n'y a que celui a qui elle a été adressée qui puisse l'invoquer contre celui qui l'envoie, et non pas celui qui en aurait seulement la possession matérielle. Mais si la circulaire a été distribuée à tout venant, ou si le marchand a fait des offres par des annonces dans les journaux, je crois que toute personne—agissant dans un délai raisonnable—pourrait s'en prévaloir.

Il va sans dire que de telles offres pourront être rétractées par des circulaires ou des offres contraires, mais la rétractation ne pourra être opposée qu'à ceux qui n'ont pas déjà fait une demande d'achat (*b*).

Que dirons-nous des ventes faites par commis-voyageur ? Ces ventes ne deviennent ordinairement parfaites que par l'acceptation du commettant, et ce dernier peut toujours, en avertissant l'acheteur, refuser d'être lié par une simple commande que son employé a reçue et lui a transmise : cour d'appel, *Brock & Gourley*, M. L. R., 7 Q. B., p. 153.

Le contrat de vente, outre les règles spéciales qui le régissent, est assujetti aux règles générales qui se rapportent aux contrats. Il n'y avait pas lieu de répéter ces dispositions ici, car un simple renvoi au titre *Des obligations* suffit. C'est là le but de l'article 1473 qui se lit comme suit :

1473. " Le contrat de vente est assujetti aux règles générales concernant les contrats, les effets et l'extinction des obligations, énoncées dans le titre *Des obligations*, à moins qu'il n'y soit pourvu autrement d'une manière spéciale dans ce code."

Cet article remplace, dans notre code, l'article 1584 du code

(*a*) Juge Mathieu, *Fuller* v. *Moreau*, M. L. R., 5 S. C., p. 121.

(*b*) Voy., sur ces questions, M. Baudry-Lacantinerie, ouvrage cité, nos 46 et suiv.

Napoléon, qui porte que la vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire; qu'elle peut aussi avoir pour objet deux ou plusieurs choses alternatives; et que dans tous ces cas, son effet est réglé par les principes généraux des conventions. Il n'y a aucun doute quant à cela, mais un simple renvoi suffit.]]

§ II.—*Des effets de la vente.*

En droit romain, la vente conclue, ou *perfecta*, produit deux effets :

1° *Elle produit des obligations.* Son effet *direct, immédiat,* est de rendre le vendeur débiteur de la chose vendue et créancier du prix, l'acheteur débiteur du prix et créancier de la chose vendue. Ainsi, la vente n'est qu'un échange de *créances.* Elle ne déplace pas la propriété, alors même qu'elle est faite *a domino.* La mutation s'opère *ex post facto,* par suite de certains faits postérieurs à la vente, la tradition de la chose vendue et le paiement du prix (1). Jusque-là la propriété reste au vendeur qui, par conséquent, conserve le droit de l'aliéner et de l'hypothéquer. Ainsi, le transport de la propriété n'est pas concomitant à la création des obligations; il résulte, au contraire, de leur acquittement. On est donc *vendeur* avant d'être *aliénateur, acheteur* avant d'être *acquéreur.*

2° Elle met les risques de la chose vendue à la charge de l'acheteur, qui, par conséquent, est tenu de payer son prix, même dans le cas où la chose périt *avant* la tradition, mais sans la faute du vendeur (2).

Dans notre droit, la vente conclue peut produire jusqu'à trois effets. Elle peut: 1° créer des obligations; 2° transférer la propriété; 3° mettre les risques de la chose vendue à la charge de l'acheteur.

Mais ces trois effets ne se trouvent pas toujours réunis. La vente est quelquefois seulement productive d'obligations, d'autres fois translative de propriété en même temps que créatrice d'obligations, avec ou sans les risques pour l'acheteur.

Les trois effets sont réunis quand la vente, pure ou à terme, a pour objet un corps certain dont le vendeur était propriétaire.

(1) La tradition suffisait quand le vendeur avait accordé un terme à l'acheteur: car alors il n'entendait point subordonner la translation de propriété à la condition suspensive du paiement du prix. Voy., aux Institutes de Justimien, § 41 *De div. rer.* (II, 1).

(2) § 3, Inst., *De empt. et vendit* (III, 23).

Cette vente oblige le vendeur à livrer et à garantir la chose vendue, l'acheteur à payer le prix.

De plus, elle rend l'acheteur propriétaire. La translation de propriété est alors un effet aussi direct, aussi immédiat, que la création des obligations. La propriété passe du vendeur à l'acheteur par la seule puissance de la vente, sans qu'il y ait besoin ni de la tradition ni du paiement du prix *(a)*. On est alors *aliénateur* en même temps que *vendeur, acquéreur* en même temps qu'*acheteur* (art. 583, 1025.)

Le terme accordé à l'une ou à l'autre partie n'empêche pas la vente d'être instantanément translative de propriété : car le simple terme suspend, non pas l'acquisition des droits que le contrat peut produire, mais seulement leur exécution (art. 1089).

Toutefois, il en serait différemment si les parties avaient, par une clause expresse, renvoyé à une époque ultérieure la translation de la propriété. (Voy. *supra*. note (*a*), p. 6.).

Enfin, lorsque l'acheteur devient propriétaire, les risques de la chose vendue sont à sa charge. On disait en droit romain : *res perit domino* (art. 1025, 1200).

(*a*) Il est vrai que le défaut de livraison pourra en certains cas constituer un indice de fraude, (cour supérieure, *Barbour* v. *Fairchild*, 6 L. C. R., p. 113; cour d'appel, *Black & Walker*, M. L. R., 1 Q. B., p. 225; conseil privé, *Cushing & Dupuis* 24 L. C. J., p. 151, et 3 L. N., p. 171; *Fairbanks & Barlow* cour suprême, 14 *Supreme Court Repts.*, p. 218; juge Curran, *Esplin* v. *Campbell*, 6 R. de J., p. 81), mais en l'absence de fraude, l'acheteur devient propriétaire, sans livraison ni déplacement de la chose vendue même dans le cas où le vendeur se réserve le droit de réméré: Juge Bélanger, *Bury* v. *Gagnon*, M. L. R., 6 S. C., p. 275; cour de revision, *Bourque* v. *Lupien*, R. J. Q., 7 C. S., p. 396; juge Taschereau, *Laurin* v. *Lafleur*, R. J. Q., 12 C. S., p. 381; juge Mathieu, *Lamontagne* v. *Bédard*, R. J. Q., 14 C. S., p. 442; juge Mathieu, *Beaubien* v. *Perrault*, R. J. Q., 17 C. S., p. 410; juge Gagné, *Caron* v. *Desmeules*, 5 R. de J., p. 562. Certaines décisions ayant tendu à déclarer que la vente à réméré faite pour garantir le remboursement d'un prêt n'avait quant aux tiers que le caractère du gage ou du nantissement, et restait sans effet par défaut de tradition des biens qui en faisaient l'objet (citons entre autres la cause de *Chevalier* v. *Latraverse*, 18 R. L., p. 614, jugée par la cour de revision), et la cour d'appel ayant opiné en ce sens dans la cause de *Vassal & Salvas*, R. J. Q., 5 B. R., p. 349, la cour suprême fut appelée à se prononcer sur la question et la règla définitivement en infirmant ce dernier jugement (voy. 27 *Supreme Court Repts.*, p. 68), et en décidant que la vente à réméré avait tout son effet suivant la volonté des parties exprimée dans l'acte et transférait la propriété. Voy. aussi *Creed* v. *Hænsel*, R. J. Q., 24 C. S., p. 178, Doherty, J. et *Bergeron* v. *Campeau*, R. J. Q., 25 C. S., p. 26, et 10 R. de J., p. 49. Langelier, J.

La vente d'un corps certain est seulement productive d'obligations et translative de propriété: 1° toutes les fois que, par une clause expresse, le vendeur a conservé les risques à sa charge; 2° toutes les fois que la vente est faite sous condition suspensive. Cette vente conditionnelle est productive d'obligations: car il n'est pas au pouvoir des parties d'empêcher que la vente ne les oblige rétroactivement si la condition vient à se réaliser. Elle est aussi translative de propriété: car l'article 2038 suppose qu'on peut avoir sur un immeuble une propriété conditionnelle. Mais les risques de la chose ne sont pas à la charge de l'acheteur, ni actuellement ni conditionnellement. Si donc la chose périt *pendente conditione*, il ne payera pas son prix, quand même la condition se réaliserait postérieurement à la perte (art. 1087).

La vente est simplement productive d'obligations: 1° lorsqu'elle a pour objet une chose qui n'est pas déterminée dans son individualité, comme tant d'hectares de terre *in genere* à prendre dans tel pays; 2° lorsqu'elle a pour objet un corps certain, si les parties ont, par une clause expresse, renvoyé à une époque ultérieure le transport de la propriété. Exemple: je vous vends mon fonds de commerce pour telle somme, mais j'entends en rester propriétaire encore pendant un an.

Les termes *vendre* et *aliéner* ne sont donc pas synonymes. Il y a entre eux la même différence qu'entre l'espèce et le genre: la vente, en effet, n'est qu'une espèce d'aliénation, puisqu'on aliène par échange, donation, etc. Bien plus, nous l'avons montré tout à l'heure, la vente n'est point toujours un acte d'aliénation.

Je viens de dire qu'aussitôt que la vente est conclue, elle est *translative de la propriété* qu'elle a pour objet. Mais cette translation de propriété est-elle *absolue* ou simplement *relative?* l'acheteur est-il, dès l'instant même de la conclusion de la vente, propriétaire tant dans ses rapports *avec les tiers* qu'à l'égard du *vendeur ?* en d'autres termes, à quel moment se place le transport de la propriété ?

A l'égard du vendeur, ce moment est déterminé par la date de l'acte qui constate la vente. Mais, *à l'égard des tiers*, en est-il de même ?

[[Lisons, à ce sujet, l'article 1472, deuxième alinéa: " Elle " *(la vente)* est parfaite par le seul consentement des parties, " quoique la chose ne soit pas encore livrée; sujette néanmoins " aux dispositions contenues dans l'article 1027, et aux règles " spéciales concernant la cession des vaisseaux enregistrés."

Ce deuxième alinéa correspond à l'article 1583 du code Napoléon, mais il en diffère dans sa rédaction, car l'article 1583 C. N. dit que " la vente est parfaite *entre les parties,* et la " propriété est acquise de droit à l'acheteur, à *l'égard du vendeur,* dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique " la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé."

Cet article du code Napoléon semble dire que la vente est parfaite entre les parties, mais non à l'égard des tiers. De là sont survenues en France plusieurs discussions qui n'ont pas leur raison d'être dans notre droit, car notre article 1472, après avoir énoncé que la vente est parfaite par le seul consentement des parties, tranche la question relative aux tiers par un renvoi à l'article 1027, qui s'exprime comme suit :

1027. " Les règles contenues dans les deux articles qui " précèdent, s'appliquent aussi bien aux tiers qu'aux parties " contractantes, sauf dans les contrats pour le transport d'im- " meubles, les dispositions particulières contenues dans ce code " quant à l'enregistrement des droits réels.

" Mais si une partie s'oblige successivement envers deux " personnes à livrer à chacune d'elles une chose purement mobi- " lière, celle des deux qui en aura été mise en possession ac- " tuelle a la préférence et en demeure propriétaire, quoique son " titre soit de date postérieure, pourvu toujours que sa posses- " sion soit de bonne foi. "

Nous complèterons cette disposition en citant l'article 1480 et les alinéas 1 et 2 de l'article 2098.

Aux termes de l'article 1480, " les articles de ce titre, en au- " tant qu'ils affectent les droits des tiers, sont sujets aux modi- " fications et restrictions spéciales contenues au titre *De l'enre- " gistrement des droits réels* "

Et nous trouvons les dispositions suivantes aux alinéas 1 et 2 de l'article 2098:

" Tout acte entrevifs transférant la propriété d'un immeu- " ble doit être enregistré par transcription ou par inscription.

" A défaut de tel enregistrement, le titre d'acquisition ne " peut être opposé au tiers qui a acquis le même immeuble du " même vendeur et dont le titre est enregistré.

Donc, entre les parties, l'acte de vente transfère la propriété dès le moment de sa passation, sauf, nous dit l'article 1472, les règles spéciales concernant la cession des vaisseaux enregistrés. D'après ces règles, le transport d'un bâtiment anglais enregistré ou d'un bâtiment enregistré au Canada ne peut se faire que par un bordereau de vente enregistré, et s'il est fait

autrement, l'acquéreur n'acquiert aucun titre ou intérêt dans le bâtiment ou vaisseau qui en est l'objet (art. 2359, 2360, 2361).

A l'égard des tiers et quant aux immeubles, une distinction s'impose. Si le tiers a acquis, pour valeur, un immeuble et a fait enregistrer son titre, il peut méconnaître la vente antérieure non enregistrée qu'aurait consentie le même vendeur (art. 2089, 2098); dans le cas contraire, la vente, même non enregistrée, est parfaite à son égard comme à l'égard du vendeur.

Il y a pourtant une exception à cette règle. L'immeuble qui a été saisi à la poursuite d'un créancier même chirographaire ne peut être aliéné (art. 715 C. P. C.), et même lorsque la vente a été faite avant la saisie, l'enregistrement du titre ne peut être effectué après cette saisie suivie d'expropriation judiciaire. Et il en est de même de l'enregistrement fait dans les trente jours qui précèdent la faillite du vendeur.]]

Ainsi, en l'absence de l'enregistrement de son titre, l'acheteur ne devient point propriétaire à l'égard des tiers qui ont acquis du chef du vendeur des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés par l'accomplissement des formalités prescrites à cet effet. Il le devient, au contraire, dans ses rapports:

1° Avec *le vendeur ou ses héritiers.*—Il peut donc conclure à la délivrance de l'immeuble, en sa double qualité de *créancier* et de *propriétaire;* ce qui fait que son action est MIXTE, et, par *conséquent,* susceptible d'être portée, à son choix, soit devant le tribunal du domicile du vendeur, soit devant le tribunal de la situation de l'immeuble (art. 100, C. P. C.).

2° Avec *les tiers qui, sans avoir traité avec le vendeur, se sont emparés de l'immeuble.*—Une action directe en revendication lui est ouverte contre eux.

RESUME HISTORIQUE.

1° *Droit romain.*—La vente n'a point pour effet de rendre l'acheteur *propriétaire* de la chose vendue, elle l'en rend simplement *créancier;* et cela est vrai, non point seulement à l'égard des tiers, mais encore à l'égard du vendeur et de ses autres créanciers. Ce n'est que par un fait postérieur à la vente que la propriété se trouve déplacée. Ce fait, c'est *la tradition de la chose vendue.* Tant qu'elle n'a pas eu lieu, la propriété reste complète et entière dans les mains du vendeur, qui, par conséquent, demeure le maître d'en disposer et de l'hypothéquer, sauf l'action en dommages et intérêts que fait naître

contre lui, au profit de l'acheteur, l'inexécution de son obligation. Mais, dès que la chose a été livrée à l'acheteur, il en devient propriétaire, tant dans ses rapports avec les tiers, qu'à l'égard du vendeur. Ainsi, lorsqu'une même chose a été vendue successivement par la même personne à deux acheteurs, celui-là en devient propriétaire qui en reçoit le premier la tradition, fût-il d'ailleurs le second acheteur (1).

2° *Code civil.*—La vente par elle-même rend l'acheteur *propriétaire* à l'égard du vendeur; mais, en matière d'immeubles, pour opérer la mutation de propriété *à l'égard des tiers* [[*qui sont protégés par l'enregistrement,* il est indispensable que la vente soit enregistrée, et même qu'elle ait priorité d'enregistrement, pour que cette vente puisse primer les droits qu'ils tiennent du même vendeur *(a)*.]] La tradition de la chose vendue ne suffit point elle-même à cet effet. Aussi longtemps donc que la vente n'est point enregistrée, la propriété de la chose vendue continue de résider, au regard de ces tiers, en la personne du vendeur. S'il l'aliène ou s'il l'hypothèque, l'acte qu'il passe est opposable à l'acheteur. Ainsi, dans l'hypothèse de deux ventes successives consenties par la même personne à deux acheteurs différents, celui des deux qui, le premier, fait enregistrer son titre l'emporte sur l'autre, celui-ci fût-il d'ailleurs le premier acheteur et déjà mis en possession de la chose vendue.

Ainsi, lorsqu'un même immeuble a été vendu successivement par le même vendeur à plusieurs personnes, la question de savoir lequel des acheteurs sera et restera propriétaire se résout :

En droit romain, par *la date des traditions;*

(1) En principe même, la tradition *sans le paiement du prix* ne déplaçait point la propriété. La loi, supposant que le vendeur qui avait livré la chose, n'avait consenti à s'en dessaisir que sous la condition sous-entendue qu'il serait payé de son prix, lui conservait son titre de propriétaire jusqu'à l'accomplissement de cette condition. Mais, par exception, la propriété était transférée par le seul effet de la tradition, et même avant le paiement du prix, dans le cas où il était démontré par les circonstances que le vendeur, s'en rapportant à la bonne foi et à la solvabilité de l'acheteur, avait entendu le rendre propriétaire dès à présent. Cette intention était présumée, dans le cas où il lui avait accordé un terme pour l'acquittement de son obligation.

(*a*) Remarquons sommairement que la priorité n'appartient qu'au tiers qui a acquis son droit à titre onéreux; de deux donations, la première enregistrée prime bien l'autre, mais une donation, même avec priorité d'enregistrement, ne peut l'emporter sur une vente antérieure enregistrée (art. 2098).

Selon notre code civil, par *la date de l'enregistrement.*

Jusqu'ici je n'ai parlé que des ventes *d'immeubles.* Voyons maintenant ce qui concerne les ventes *mobilières.*

Elles ne sont point soumises à la formalité de l'enregistrement *(a).* Mais sont-elles opposables aux tiers, dès qu'elles ont été conclues ? En d'autres termes, la vente d'un meuble non suivie de tradition en transfère-t-elle la propriété à l'acheteur, tant dans ses rapports avec les tiers qu'à l'égard du vendeur ?

[[Cette question a soulevée quelque discussion en France, et on signale, à ce sujet, deux opinions.

D'après la première, bien que la vente mobilière soit parfaite entre les parties dès qu'elle a été conclue, elle n'a effet à l'égard des tiers qu'à compter de la tradition. C'est donc le principe du droit romain qui aurait été maintenu par le code Napoléon, et on en trouve la preuve dans l'article 1141 de ce code (notre article 1027) aux termes duquel, " si la chose qu'on " s'est obligé de donner ou de livrer à deux personnes succes- " sivement, est purement mobilière, celle des deux qui en a été " mise en possession réelle est préférée et en demeure proprié- " taire, encore que son titre soit postérieur en date, pourvu " toutefois que la possession soit de bonne foi " *(b).*

Dans la seconde opinion, on soutient qu'à l'égard des tiers comme des parties, la vente mobilière est parfaite sans tradition, et on explique l'article 1141, en disant que ce n'est que l'application de la maxime: *en fait de meubles possession vaut titre.* Dans ce cas, le second acquéreur est préféré, non pas parce que la première vente aurait été sans effet à l'égard des tiers, faute de tradition, mais parce que ce deuxième acquéreur a acquis le meuble par la seule force de sa possession, en vertu d'une prescription instantanée.

Comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire, et bien que j'adopte la seconde opinion, je ne puis accueillir les raisons que l'on invoque à son appui, car, dans notre droit, il n'y a point de prescription instantanée, et le seul effet de la possession, sauf les exceptions énoncées par l'article 2268, est de faire présumer le titre *(c).* D'ailleurs, il suffit de lire le premier alinéa de notre article pour y trouver un motif suffisant d'adopter l'opinion que je viens d'énoncer. Aux termes de cette disposition, " les

(*a*) Sauf les dispositions spéciales concernant le transport des bâtiments enregistrés (art. 2359 et suiv.)

(*b*) Le deuxième aliéna de notre article 1027 est au même effet, sauf qu'il se sert de l'expression *possession actuelle.*

(*c*) Voy. mon tome 5, p. 270.

"règles contenues dans les deux articles qui précèdent *(a)* "s'appliquent aussi bien aux tiers qu'aux parties contractantes, "sauf dans les contrats pour le transport d'immeubles, les dis-"positions particulières contenues dans ce code quant à l'enre-"gistrement des droits réels" (*b*).

Mais lorsque deux tiers réclament un meuble corporel en vertu d'un titre émanant du propriétaire, le moment capital est celui de la possession. C'est une exception au principe que je viens d'énoncer que la faveur du commerce a fait admettre (*c*).]]

Les ventes mobilières, ai-je dit, ne sont point soumises au principe de la publicité. Mais je dois faire remarquer que cette règle ne concerne que les ventes de *meubles corporels*. Celles qui ont des *créances* pour objet ne sont, en effet, opposables aux tiers qu'autant qu'elles ont été rendues publiques, non point, à la vérité, par la formalité de la transcription, mais par un autre mode de publicité que nous étudierons sous l'article 1571 (*d*).

§ III.—*Vente de choses qui se comptent, se pèsent ou se mesurent.*

Ces choses peuvent être vendues de quatre manières différentes:

1° Eles peuvent être vendues *en bloc*. Elles sont vendues en bloc lorsqu'il y a *individualité* dans la chose vendue, et *unité* de prix. Exemple: je vous vends, pour 1,000 francs, le blé qui est dans mon grenier. C'est comme si l'on avait vendu tout

(*a*) Ce sont les articles 1025 et 1026 qui posent le principe que le contrat d'aliénation d'une chose rend l'acquéreur propriétaire de la chose par le seul consentement des parties, quoique la tradition actuelle n'ait pas lieu.

(*b*) Il est intéressant de remarquer que, dans le texte suggéré par le rapport des codificateurs, le mot "*sauf*" suivait les mots "transport d'immeubles," alors que le texte officiel du code est tel que je viens de le rapporter. Le juge en chef Dorion en concluait que les codificateurs ne pouvaient ainsi modifier leur article après son adoption par la législature, et il a jugé que l'ancien droit qui exigeait la tradition, n'avait pas été modifié (*Dupuy* & *Cushing*, 22 L. C. J., p. 206). Mais il me paraît évident que l'intention des codificateurs était de modifier le droit préexistant; et d'ailleurs on peut ajouter—mais ce n'est pas cette considération qui m'entraîne—que le texte du code, tel qu'imprimé par l'imprimeur de la Reine, doit l'emporter sur le rapport des codificateurs.

(*c*) On trouvera, dans la cause de *Church* & *Bernier* (R. J. Q. 1 B. R., p. 257), une intéressante discussion de toute cette question.

(*d*) Remarquons cependant en passant que les ventes qui ont pour objet des créances privilégiées ou hypothécaires ne sont pas exemptes de la formalité de la transcription (art. 2127).

autre corps certain, une maison, un cheval. Cette vente est, par conséquent, parfaite sous tous les rapports *(a)*. Elle crée des obligations réciproques, transfère la propriété et met les risques à la charge de l'acheteur.

2° On peut vendre, pour un prix unique, une portion indivise d'une masse individuelle. Exemple: je vous vends, pour 1,000 francs, la moitié du blé qui est dans mon grenier. C'est alors comme si l'on avait vendu une portion indivise de tout autre corps certain, la moitié d'une maison, par exemple. Cette vente est donc encore parfaite sous tous les rapports. Elle crée des obligations, transfère la propriété de la portion indivise qui a fait l'objet de la vente, et met les risques à la charge de l'acheteur. Ainsi, le tas de blé périt-il en totalité: l'acheteur perd la moitié qu'il y avait. Eprouve-t-il des déchets: il les supporte avec son co-propriétaire, proportionnellement à sa part indivise, et n'a droit qu'à la délivrance de la moitié du tas de blé, tel qu'il est après les déchets qu'il a subis (1).

3° On peut vendre une masse individuelle, non plus pour un prix unique, mais *à raison de tant la mesure.* [[C'est l'un des cas prévus par l'article 1474, qui se lit comme suit:

" 1474. " Lorsque des choses mobilières sont vendues au " poids, au compte ou à la mesure, et non en bloc, la vente n'est " pas parfaite que lorsqu'elles ont été pesées, comptées ou me- " surées; mais l'acheteur peut en demander la délivrance ou " des dommages-intérêts suivant les circonstances *(b)*.]] Exemple: Je vous vends le blé qui est dans mon grenier, à raison de 30 francs l'hectolitre. Il y a ici individualité dans la chose vendue, mais il n'y a pas unité dans le prix. Néanmoins la vente est valable: car, si le prix n'est pas déterminé, la vente nous fournit elle-même un moyen de le déterminer, le mesu-

(1) Il y a, dans ces deux premiers cas, ce que les Romains appelaient une vente *per aversionem.* Ulpien, L. 4, § 2, D., *De peric et comm, rei vend.* (XVIII, 6).

(a) Le code Napoléon contient une disposition spéciale sur ce point (art. 1586), mais nos codificateurs ne l'ont pas reproduite, l'ayant jugée surabondante.

(b) C'est en substance la reproduction de l'article 1585 du code Napoléon, sauf l'omission des mots " en ce sens que les choses vendues sont au risque du vendeur " contenus dans ce dernier. Ces mots ont donné lieu à un conflit d'opinions parmi les commentateurs du code Napoléon. On soutenait, d'une part, que la propriété de la chose passait à l'acheteur, mais que le risque de la chose restait au vendeur; d'autre part on tenait que la propriété de la chose restait au vendeur avec le risque. Nos codificateurs ont adopté ce dernier point de vue, et ils ont en conséquence, pour éviter tout doute, omis les expressions citées plus haut.

rage. [[D'ailleurs, la quotité de la chose qui fait l'objet du contrat peut être incertaine, pourvu qu'elle puisse être déterminée (art. 1060).]]

Toutefois, on conçoit que le prix restera indéterminé, si le blé vient à périr avant d'avoir été mesuré: la validité de la vente dépend donc du mesurage, comme d'une condition suspensive. La vente d'un tas de blé, qui se trouve dans tel bâtiment, à raison de tant la mesure, est, par conséquent, une vente *conditionnelle.* Les parties sont liées, en ce sens qu'il n'est plus en leur pouvoir d'empêcher que la vente ne produise ses effets, si le mesurage a lieu. L'acheteur devient propriétaire, sous la condition suspensive du mesurage: si donc le vendeur tombe en faillite, l'acheteur peut revendiquer, en offrant le prix tel qu'il sera déterminé par le mesurage (*a*). Mais les risques ne sont pas à sa charge: car, dans les ventes conditionnelles, la chose vendue reste aux risques et périls du vendeur (art. 1087). Autrement, quel prix payerait-il? Il serait impossible de le savoir, puisque, le blé n'existant plus, le mesurage n'est plus possible (1).

4° On peut vendre, pour un prix unique, tant de mesures à prendre dans une masse individuelle. [[C'est encore l'un des cas prévus par l'article 1474.]] Exemple: Je vous vends, pour 3,000 francs, 100 hectolitres de blé à prendre dans le tas de blé

(1) M. Val.—Au contraire, suivant MM. Aubry et Rau, t. 4, 349, p. 341, note 43, "la disposition de l'article 1585 C. N. ne s'applique pas à la vente de toute la marchandise déposée dans un lieu désigné, quoique cette vente ait été faite au poids, au compte ou à la mesure: une vente de cette nature, ayant réellement pour objet une chose déterminée dans son individualité, doit immédiatement et par elle-même, transférer à l'acheteur la propriété et les risques de la chose vendue." *Junge* Guilloard, *Vente et échange*, n° 148 Voy. la réfutation dans M. Laurent, t. 24 n° 139, p. 144 et dans M Baudry-Lacantinerie, ouvrage cité, n° 148.

[[Pour qu'il y ait vente en bloc il faut que les choses soient vendues comme une seule masse, et pour un seul prix total. Elle n'est faite qu'au compte, au poids ou à la mesure. Par conséquent, dans trois cas: 1° Lorsque les choses ne sont vendues ni comme une seule masse ni pour un seul prix; 2° Lorsque les choses sont vendues pour un seul prix, par exemple, pour tant de mesures à prendre dans la masse; 3° Enfin lorsque les choses sont vendues comme une masse, mais à raison de tant par unité de compte, de poids ou de mesure.]]

(*a*) Je n'ai pas modifié ici le texte de Mourlon, qui, en tenant compte du sens des mots *condition suspensive*, n'énonce rien que de très exact. Il serait cependant plus simple de dire que la propriété de la chose comme les risques restent au vendeur, sauf le droit de l'acheteur de demander la délivrance.

qui est dans mon grenier. Il y a ici unité dans le prix, mais il n'y a pas individualité dans la chose vendue. C'est, en quelque sorte, la vente d'un genre très limité. Au lieu de dire : Je vous vends pour tel prix 100 hectolitres *in genere,* on a dit 100 hectolitres à prendre dans une certaine masse, mais, comme cette masse comprend un grand nombre de mesures, on ne peut pas savoir quels grains, ni quelles mesures, forment l'objet de la vente. Ce n'est donc pas un corps certain, une chose déterminée individuellement, qui a été vendu, mais un genre très limité. En conséquence, il faut appliquer ici les règles qui régissent les choses *in genere* : la vente est parfaite au point de vue des obligations, mais imparfaite au point de vue de la translation de propriété et des risques (1). [[C'est, du reste, l'application de l'article 1026 aux termes duquel l'acheteur ne devient propriétaire de la chose vendue que lorsqu'elle est devenue certaine et déterminée, et qu'il en a été légalement notifié (*a*).]]

Cette doctrine est contestée. Suivant quelques personnes, sans doute les déchets ou pertes partielles ne sont pas à la charge de l'acheteur, tant qu'il reste assez de mesures pour faire la délivrance de la quantité qui lui a été vendue ; mais, si

(1) MM. Aubry et Rau, t. 4, § 349, p. 340 et 341.

[[Bien que la vente soit imparfaite au point de vue de la translation de propriété, cela n'empêche pas l'acheteur d'être tenu de payer le prix suivant la convention: Juge Mathieu, *Riopelle* v. *Fleury*, 12 R. L., p. 303.]]

(*a*) Avant le comptage, le pesage ou le mesurage, la perte de la chose vendue tombe sur le vendeur (cour d'appel, *Lemesurier* & *Logan*, 1 R. de L., p. 176; même cour, *Hannan* & *Ross*, 19 R. L., p. 399, jugement confirmé par la cour suprême, 19 *Supreme Court Repts.*, p. 227). L'acheteur ne devient propriétaire des choses vendues que lorsqu'elles ont été déterminées par la livraison, ou par le pesage, le comptage ou le mesurage; jusque là l'acheteur n'a aucun droit de propriété dans les choses vendues: cour de revision, *Kelly* v. *Merville*, 1 R. L., p. 194; juge Mathieu, *Contant* v. *Normandin*, 11 R. L., p. 479; cour d'appel, *Villeneuve* & *Kent*, R. J. Q., 1 B. R., p. 136; même cour, *Church* & *Bernier*, R. J. Q. 1 B. R., p. 257; cour de revision, *Archambault* v. *Michaud*, 1 R. de J., p. 323; cour d'appel, *Curtis* & *Millier*, R. J. Q., 7 B. R., p. 415; cour de revision, *Williams* v. *Chateauvert*, 4 R. de J., p. 148; juge Archibald, *Papin* v. *Lough*, 8 R. de J., p. 572. Ce n'est qu'après que les choses vendues ont été identifiées par le pesage, le comptage ou le mesurage, que l'acheteur peut exercer une action en revendication. Ce n'est aussi qu'à partir de ce moment que la perte des choses vendues tombe sur l'acheteur: cour de revision, *Fisher* v. *Matts*, R. J. Q., 3 C. S., p. 449.

le tas de blé périt en totalité, il périt pour l'acheteur, quant aux mesures qu'il y avait, car il est alors certain que la chose qui lui a été vendue a péri (1). [[Cependant je crois qu'il y a à appliquer ici comme dans tous les cas analogues, la règle *res perit domino*. Si l'acheteur n'est pas devenu propriétaire, il n'encourt pas les risques de la chose.]]

§ IV.—*Des ventes à l'essai.*

Ces ventes, nous dit l'article 1475 *(a)*, sont présumées faites *sous condition suspensive*. Mais quelle est la nature de cette condition ? L'acheteur peut-il, quoique la chose vendue soit loyale et marchande, refuser de conclure le marché, en disant: J'ai essayé, et la chose ne me convient pas ? En principe, non: car acheter *à l'essai*, c'est dire: J'achète si la chose a les qualités nécessaires pour remplir le but auquel je la destine. Si donc ces qualités existent en réalité, l'acheteur ne peut pas capricieusement dire: Je refuse de conclure le marché, parce que la chose ne me convient pas. Ainsi, le vendeur est définitivement lié; l'acheteur l'est sous la condition suspensive que la chose vendue sera trouvée telle qu'elle puisse remplir le but auquel il la destine (2).

Toutefois, s'il résulte des termes du contrat ou des circonstances que la vente est faite sous la condition que la chose vendue conviendra *au goût individuel de l'acheteur* (*b*), l'essai constitue alors une condition *purement potestative de la part de l'acheteur*: le vendeur seul est obligé (*c*). Ainsi, lorsque j'ai acheté une loupe, je puis la refuser quoiqu'elle soit de bonne qualité: car elle peut ne pas convenir à ma vue.

En droit romain, la vente à l'essai était présumée faite sous condition *résolutoire* (3): les risques étaient, par conséquent.

(1) Comp. M. Laurent, t. 24, n° 139, p. 142.

(2) Voy. M. Laurent, t. 24, n° 148.

(3) C'est du moins ce que dit Pothier, *Vente*, n° 264.

(*a*) Cet article se lit ainsi: 1475. " La vente d'une chose à l'es-" sai est présumée faite sous une condition suspensive, lorsqu'il " n'appert pas d'une intention contraire des parties."

L'article 1588 C. N., correspondant, est plus absolu, et dit que pareille vente est toujours présumée faite sous une condition suspensive.

(*b*) Par exemple, s'il s'agit de choses qu'on est dans l'usage de goûter et d'agréer avant d'en faire l'achat.

(*c*) Voy. *Fallow & Smith*, 1 L. C. L. J., 35, décision de la cour d'appel, et *Ness* v. *Cowan*, R. J. Q., 5 C. S., p. 423, décision du juge Routhier.

à la charge de l'acheteur. Notre code la considère comme présumée faite sous condition *suspensive* : les risques restent donc à la charge du vendeur. J'achète un cheval à l'essai : si ce cheval m'est volé sans qu'il y ait aucune faute de ma part, je puis refuser d'en payer le prix au vendeur, ou le répéter de lui, s'il l'a déjà reçu.

La vente à l'essai est simplement *présumée* faite sous condition suspensive : elle peut donc être faite sous condition résolutoire. Il n'y a, en cette matière, aucun principe absolument exclusif. Tout ce que veut dire notre article, c'est qu'en cas de doute, la vente sera considérée comme faite sous condition suspensive.

[[L'article 1587 du code Napoléon, qui veut que la vente de choses qu'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, ne soit parfaite que lorsque l'acheteur les a goûtées et agréées, a été omis par nos codificateurs comme contenant une règle sujette à bien des doutes et à bien des exceptions. Il a paru plus prudent et plus convenable de regarder l'épreuve par le goûter comme comprise dans l'expression générale de notre article 1475, quant aux ventes faites à l'essai. Il faut donc que la vente soit, par une stipulation spéciale, assujettie à l'essai ou au goûter, à moins d'un usage non équivoque au contraire, pour que l'effet de cette vente soit suspendu.]]

§ V.— *De la promesse de vente (a).*

[[Il semble, à première vue, impossible de confondre la vente, qui est un contrat effectué, avec la promesse de vente, qui est un contrat projeté. Et, pourtant, la promesse de vente peut, en certains cas, équivaloir à la vente elle-même, dans d'autres cas, ne lier que le promettant, enfin, quelquefois, ne constituer qu'une simple pollicitation qui peut être retirée tant qu'elle n'a pas été acceptée.

C'est à raison de ces variétés de forme et d'effets que les règles qui régissent la promesse de vente offrent des difficultés réelles. En même temps nous constatons, entre les règles que formule notre code et celles du code Napoléon, des différences au moins apparentes, car alors qu'il n'est question, dans ce dernier code, que de la promesse de vente synallagmatique, notre

(*a*) Il ne faut point confondre l'offre de vente dont j'ai parlé plus haut (p. 7)—et qui ne constitue pas un contrat—avec la promesse de vente qui, lorsqu'elle est synallagmatique, est un contrat parfait et équivaut quelquefois à vente.

code, à l'instar de Pothier, ne parle que de la promesse de vente unilatérale. Mais je me hâte d'ajouter que la promesse de vente peut être synallagmatique en cette province comme elle peut être unilatérale en France.

J'ai dit que la promesse de vente peut ne constituer qu'une simple pollicitation, et alors le promettant n'est lié que par l'acceptation de celui à qui il l'a adressée, et jusqu'à cette acceptation il peut rétirer son offre. Quelquefois le promettant fixe un délai dans lequel son offre de vendre pourra être acceptée. Cette simple indication d'un délai, cependant, ne fait pas sortir l'offre du domaine des pollicitations pour entrer dans celui des contrats unilatéraux, car le promettant n'est pas plus lié dans ce cas que lorsqu'il offre de vendre immédiatement. Pour qu'un contrat, même unilatéral, se produise, il faut le concours de deux volontés. Donc l'offre, c'est-à-dire l'obligation que comporte la promesse ou l'option, doit nécessairement être acceptée, et dès ce moment le promettant—qui pouvait retirer son offre jusqu'à l'acceptation—se trouve obligé de vendre si le bénéficiaire de la promesse consent à acheter *(a)*.

On voit donc qu'il y a deux éléments dans la promesse de vente unilatérale, l'*offre* ou l'option, dont l'acceptation oblige le promettant à vendre, sans que celui à qui elle est faite soit tenu d'acheter, et la *proposition* que cette offre renferme; et lorsque cette proposition est acceptée, le promettant peut forcer l'acceptant à acheter. Dans ce dernier cas le contrat devient réellement synallagmatique.

Ainsi, A propose à B de lui vendre sa maison. B répond: j'accepte l'offre que vous me faites de me vendre votre maison si je manifeste la volonté de l'acheter dans le délai que comporte votre offre. Dans ce cas, A, jusqu'à l'expiration du délai, est obligé de vendre sans que B soit tenu d'acheter. Mais si B, pendant le délai convenu, notifie A qu'il consent à acheter, en d'autres termes, qu'il accepte sa proposition, A est obligé de vendre et B d'acheter, le contrat est synallagmatique.

Je vais maintenant citer l'article 1476 qui paraît ne se référer qu'à la promesse de vente unilatérale.

1476. "La simple promesse de vente n'équivaut pas à "vente; mais le créancier peut demander que le débiteur lui "passe un titre de vente, suivant les conditions de la promesse, "et qu'à défaut par lui de ce faire, le jugement équivaille à tel

(*a*) L'acceptation, bien entendu, peut être tacite. Ajoutons que lorsque le promettant a indiqué un délai pour l'acceptation de la promesse, l'acceptation après l'expiration de ce délai, même lorsque l'offre n'a point été retirée, ne peut lier le promettant.

" titre et en ait tous les effets légaux ; ou bien il peut recouvrer " des dommages-intérêts suivant les dispositions contenues au " titre *Des obligations.*"

Avant de commenter cette disposition qui n'est pas d'une clarté absolue, il ne sera pas inutile de la comparer à l'article 1589 du code Napoléon que les codificateurs avaient sous les yeux, et qui se réfère à la promesse de vente synallagmatique.

1589. " La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a " consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur " le prix.",

On saisit facilement l'antithèse entre ces deux dispositions. Dans notre code, la simple promesse de vente—mais c'est la promesse unilatérale—*n'équivaut pas à vente.* Dans le code français, la promesse de vente—mais c'est la promesse synallagmatique, c'est-à-dire la promesse de vente qui s'unit à la promesse d'acheter—*vaut vente.*

Il n'est pas douteux que notre code rend bien la pensée de Pothier *(Vente,* n° 478). En effet, cet auteur contraste la vente et la promesse de vente, la première étant un contrat synallagmatique par lequel chacune des parties s'oblige l'une envers l'autre, la seconde, un contrat unilatéral où il n'y a que celui qui promet de vendre qui s'engage.

Disons donc, avec la première partie de l'article 1476, mise en lumière par ce passage de Pothier, que la simple promesse de vente n'équivaut pas à vente, en ce sens que le promettant seul s'oblige, sans que le créancier de la promesse s'engage à acheter. Comme corollaire, le promettant conserve tous les risques de la chose.

La suite de l'article 1476 ne paraît pas se rattacher au même ordre d'idées, car nous venons de voir que, dans la promesse de vente unilatérale, le promettant seul s'engage. Mais le législateur nous fait voir immédiatement le créancier de la promesse—qui n'avait contracté aucune obligation—s'emparant de la proposition qui lui a été faite, y donnant son adhésion et réclamant la passation d'un titre de vente *(a).* Le créancier

(a) Celui qui veut poursuivre en passation de titre doit d'abord mettre l'autre partie en demeure, en lui offrant un acte conforme à la convention, et prêt à être signé. Si l'acte qu'on veut faire signer contient des clauses autres que celles qui ont été convenues, la mise en demeure est sans effet: cour de revision, *Peloquin* v. *Genser*, R. J. Q., 14 C. S., p. 538. L'offre doit être renouvelée par l'action, et si quelque somme devait être payée comptant, lors de l'acte, l'offre de l'acte doit être accompagnée de l'offre du montant payable, et ce montant doit être consigné avec l'action: Juge Ouimet, *Taché* v. *Stanton*, R. J. Q., 13 C. S., p. 505. On a cependant décidé

de la promesse de vente est devenu débiteur à son tour, puisqu'il a consenti à acheter et demande même que le promettant lui passe titre ou que le jugement en tienne lieu. Nous ne sommes donc plus en présence d'un contrat unilatéral, mais d'un contrat synallagmatique dans lequel chacune des parties s'oblige envers l'autre.

Il importe beaucoup de savoir si, par l'accord des volontés, il s'est produit une véritable vente, ou si nous n'avons encore qu'une simple promesse de vente qui, dans les termes mêmes de l'article 1476, *n'équivaut pas à vente.* Ou, pour poser la question autrement, le créancier de la promesse de vente acquiert-il la propriété de la chose dès que sa volonté s'est réunie à celle de l'acheteur, ou bien la propriété ne passe-t-elle que du moment que le promettant lui a consenti un titre, ou qu'il est intervenu un jugement portant qu'à défaut, par lui, de passer titre dans un délai déterminé, ce jugement équivaudra à tel titre ?

Deux opinions ou interprétations me paraissent possibles.

Et, d'abord, dira-t-on, le législateur déclare lui-même que la promesse de vente n'équivaut pas à vente, mais que le créancier de cette promesse peut demander que le débiteur lui passe un titre de vente suivant les conditions de la promesse, et qu'à défaut par lui de ce faire, le jugement équivaille à tel titre et en ait tous les effets légaux. Donc, il n'y aurait vente qu'à compter de la passation du titre ou de la reddition du jugement qui doit en tenir lieu.

D'un autre côté, on peut soutenir que la vente étant un contrat consensuel, elle existe dès que la volonté de l'acheteur s'est réunie à celle du vendeur, que dans l'hypothèse de la proposition de vendre acceptée par celui à qui elle s'adresse, le concours des volontés a existé dès que cette acceptation a été faite, que le titre ne fait que prouver le contrat mais ne le crée pas, et que le jugement, ayant l'effet de rétroagir au jour de la demande, ses effets existent longtemps avant que l'acceptant ait réussi à obtenir un titre de vente.

Malgré le doute que peuvent faire naître les termes de l'article 1476, je crois qu'il faut appliquer ici les règles qui régissent les contrats consensuels. Les parties ont-elles été d'accord, l'une pour vendre, l'autre pour acheter, voilà la seule

dans une ancienne cause de *Perrault* v. *Arcand*, 4 L. C. R., p. 440, que le défendeur ne pouvait se plaindre du défaut de cette consignation s'il répondait à l'action qu'il était incapable d'exécuter le titre demandé.

question qu'il faut se poser. Du moment que cet accord a existé, il y a eu vente.

Je crois donc que nous pouvons corriger la formule assez défectueuse de l'article 1476 en disant que la simple promesse de vente unilatérale ne vaut pas vente, mais qu'elle permet la formation du contrat de vente aussitôt que le créancier de la promesse aura déclaré son intention d'acheter, et qu'alors ce créancier peut exiger la passation d'un titre.

Je ne crois pas qu'on puisse conclure de l'article 1478 que la promesse de vente n'équivaut à vente que si elle est accompagnée de tradition et de possession actuelle, et qu'ainsi le code, qui a rendu la vente translative de propriété sans tradition, a, au contraire, fait de cette tradition une condition indispensable lorsqu'il s'agit d'une promesse de vente. Comme je le dirai, la tradition n'est que l'exécution, par le promettant, de la promesse de vente, et la prise de possession par le créancier de la promesse n'est que l'acceptation tacite que celui-ci fait de la proposition de vente. Je tiens que lorsque l'une des parties consent à vendre, et l'autre à acheter, il y a dès ce moment vente, et, partant, translation de la propriété, et, cela, indépendamment de la tradition. Comme je l'ai dit, la promesse unilatérale de vente se transforme, par l'acceptation, en un contrat synallagmatique parfait *(a)*.

L'article 1476 ajoute qu'au cas de refus du promettant de consentir un titre de vente, le créancier peut, outre l'action en passation de titre qui lui compète, recouvrer des dommages-intérêts suivant les dispositions contenues au titre *Des obligations*. Cependant, il ne faudrait pas conclure de là que le concours des volontés des parties n'a pas produit un contrat synallagmatique. Ce n'est que l'application de l'article 1065 qui, lorsque le débiteur refuse d'exécuter son obligation, ouvre au créancier deux recours: l'action en dommages-intérêts dans tous les cas, la demande de l'exécution de l'obligation même, dans les cas qui le permettent (*b*).

D'ailleurs, il se peut que le promettant ne puisse plus livrer la chose, parce qu'il l'a vendue à un tiers auquel on ne saurait opposer la promesse de vente (*c*), ou bien qu'il ne soit plus en état de la livrer telle qu'elle était au moment de la promesse de

(*a*) Telle est la doctrine que l'on professe en France. Voy. M. Baudry-Lacantinerie, *Vente et Echange*, n° 66, alinéa 2.

(*b*) Voy. mon tome 5, pp. 404 et suiv.

(*c*) Voy. *Demers* v. *Chauret*, R. J. Q., 1 C. S., p. 303, Mathieu J. Dans cette cause la revendication de l'immeuble entre les mains du tiers-acquéreur a été renvoyée.

vente, soit parce qu'il l'aurait détériorée, soit parce qu'il l'aurait grevée de servitudes, d'hypothèques ou d'autres droits réels. Dans ces cas la demande de dommages-intérêts est le seul recours efficace qui reste au créancier *(a)*.

Aux termes de l'article 1478, " la promesse de vente avec " tradition et possession actuelle équivaut à vente." Nous ne trouvons pas de disposition semblable dans le code Napoléon, et Pothier lui-même n'en parle pas (*b*). Les codificateurs, sous notre article, se refèrent à l'article 1589 du code Napoléon et citent plusieurs arrêts de nos cours, mais à l'article 1589 il n'est nullement question de tradition ni de possession actuelle. La seule explication que je puis offrir de l'article 1478, c'est que la promesse de vente ayant été exécutée par la tradition, et l'acheteur ayant tacitement accepté la proposition de vente en prenant possession de la chose qui en était l'objet, il y a eu concours de volontés, et, partant, vente. Ce qui est certain, c'est que le principe de l'article 1478 était déjà de jurisprudence lors de la confection du code civil (*c*).

(*a*) On pourrait encore invoquer la condition résolutoire tacite. Le juge Taschereau l'a appliquée à une promesse de vente dans la clause de *Valiquette* v. *Archambault*, R. J. Q., 7 C. S., p. 51 (ce jugement a été infirmé en revision, mais sur une autre point: R. J. Q., 8 C. S., p. 171). Ce n'est pas une réponse de dire que la vente d'immeubles n'est pas assujettie à cette condition résolutoire tacite, car la prohibition de l'article 1536 ne fait qu'écarter le défaut de paiement du prix comme cause de résolution de plein droit.

(*b*) Le seul ancien auteur que je connaisse qui affirme le principe de l'art. 1478, c'est Rousseaud de Lacombe, *Recueil de Jurisprudence*, 4e éd. (1769), V° *Promesse*. Il dit: " promesse de vente suivie de tradition et de paiement du prix, vaut vente. "

(*c*) Dans la cause de *Bernier* v. *Talbot*, R. J. Q., 13 C. S., p. 410 le juge en chef sir L. N. Casault dit que pour que la promesse équivaille à vente, il faut, outre les conditions capitales de la chose, du prix et du consentement, que l'acquéreur ajoute celle d'avoir eu tradition de la chose et d'en être en possession actuelle. Cette dernière disposition (l'art. 1478), ajoute-t-il, " est un reste de notre ancien " droit où la vente ne transférait que le droit de jouir, et requérait " pour être efficace, la tradition de la chose vendue. "

J'avoue qu'à mon avis, la tradition—qui, incontestablement, puisque le code le dit, a la vertu de rendre la promesse de vente l'équivalente de la vente—n'est pas toujours nécessaire pour que la promesse de vente devienne une véritable vente. Si la proposition de vendre est acceptée, il y a, par la force même des choses, un contrat de vente, puisqu'il y a consentement réciproque de vendre et d'acheter, et ce contrat existe indépendamment de la tradition qui n'en est que l'exécution.

J'ai dit que le principe de l'article 1478 était déjà de jurisprudence lors de la confection du code; il avait été appliqué par la cour d'appel dans la cause de *Kerr* & *Livingstone*, 1 L. C. R., p. 275, et dans la cause de *Gosselin* & *Grand Trunk Railway*, 9 L. C. R., p. 315; et aussi par le juge Stuart dans la cause du *Séminaire de Québec* v

Je n'ai envisagé jusqu'ici que la promesse de vente pure et simple. Il me reste à parler de la promesse de vente conditionnelle, car, comme la vente elle-même, la promesse de vente peut être consentie sous une condition suspensive ou résolutoire (*a*). La condition que nous rencontrons le plus souvent, c'est la condition suspensive, et alors le bénéficiaire de la promesse, même lorsqu'il a eu tradition et possession actuelle de la chose, n'en devient propriétaire que lorsque la condition s'est accomplie (*b*). Ainsi le promettant a stipulé que le bénéficiaire ne deviendrait propriétaire que sur paiement du prix. Dans ce cas, malgré la tradition, le promettant conserve le droit de propriété tout comme le ferait le vendeur sous une vente conditionnelle (*c*).

J'ai cité supra, note (*a*), p. 6, les décisions relatives à la rétention du droit de propriété par le vendeur.

Quelle interprétation devra-t-on donner à la clause par laquelle le vendeur s'engage à donner un titre lorsque le prix sera payé ? Il faudra avant tout rechercher l'intention des parties. Malgré que la promesse de vente ait été accompagnée de tradition et possession, s'il appert que les parties ont voulu réserver à un acte postérieur l'effet de transférer la propriété, on devra décider que le promettant a conservé le droit de propriété en sa personne. (Voy. juge Mackay, *Renaud* v. *Arcand*,

Maguire, 9 L. C. R., p. 272. Depuis la confection du code, le même principe a été appliqué par la cour d'appel dans la cause de *Dubrule* & *Lafontaine*, 1 R. L., p. 709, et dans la cause de *Nault* & *Price*, 4 D. C. A., p. 348 et 11 Q. L. R., p. 309; ce dernier jugement a été confirmé par le conseil privé, 13 Q. L. R., p. 287, et 12 App. Cas., p. 210. Enfin, c'est sur ce principe que la cour d'appel s'est basée dans la cause de *Montreal Loan and Mortgage Co.* & *Leclair*, M. L. R., 6 Q. B., p. 374, pour renvoyer une action pétitoire intentée par le vendeur, le recours du vendeur étant une action en passation de titre.

(*a*) Ainsi le billet de location donné par le gouvernement provincial est de fait une promesse de vente avec condition résolutoire, qui donne au colon la possession absolue de l'immeuble et tous les droits d'un propriétaire à l'égard des tiers, pourvu que le colon se conforme aux conditions contenues dans ce document: conseil privé, *Gilmour* & *Mauriot*, 12 L. N., p. 322.

(*b*) La condition qu'une promesse de vente, bien que suivie de tradition, n'équivaudra pas à vente est parfaitement valide (cour de revision, *Noel* v. *Laverdière*, 4 Q. L. R., p. 247), et il n'y a que la promesse de vente pure et simple qui avec tradition équivale à vente (cour de revision, *Price* v. *Tessier*, 15 Q. L. R., p. 216; juge Archibald, *Desautels* v. *Parker*, R. J. Q., 6 C. S., p. 419).

(*c*) Il est à peine nécessaire d'ajouter que l'acceptation d'une promesse de vente doit être pure et simple, sans cela aucun contrat ne pourrait se former.

14 L. C. J., p. 102; cour d'appel, *Thomas* v. *Aylen*, 16 L. C. J., p. 309; cour suprême, *Grange* & *McLennan*, 9 Supreme Court Reports, p. 385, et 28 L. C. J., p. 69; juge De Lorimier, *Richer* v. *Rochon*, R. J. Q., 10 C. S., p. 64.) Dans une ancienne cause de *Kerr* & *Livingstone* (1 L. C. R., p. 275) la cour d'appel a décidé qu'une telle clause n'empêchait pas la vente d'être complète. C'est une question d'interprétation de l'intention des parties.

Quelquefois la promesse de vente unilatérale comporte un terme dans lequel le bénéficiaire devra acheter. L'expiration de ce terme, on le comprend, sans que le bénéficiaire ait déclaré sa volonté d'acheter, délie le promettant (*a*). Si dans la promesse de vente, acceptée comme offre par le bénéficiaire, aucun délai n'était fixé, il ne faudrait pas décider que le promettant restera indéfiniment obligé à vendre. Pothier (*b*) enseignait que le promettant pourrait faire fixer un délai par jugement, passé lequel le bénéficiaire serait déchu de tout droit, et il voyait une présomption de renonciation tacite dans le fait d'avoir laissé s'écouler un temps considérable sans se prévaloir de la promesse. Je crois qu'une promesse de ce genre doit être acceptée dans un délai raisonnable, faute de quoi le bénéficiaire en serait déchu de plein droit (*c*). Ce qui constituerait un délai raisonnable serait une question de fait à juger suivant les circonstances de l'espèce.

La promesse de vente étant destinée à former une véritable vente, si la proposition qu'elle renferme est acceptée, il s'en suit qu'elle doit réunir tous les éléments constitutifs de la vente. Ainsi la chose doit être indiquée de même que la volonté de la vendre. En est-il de même du prix ?

(*a*) De même, si la promesse de vente comporte un terme dans lequel le prix devra être actuellement payé, l'acheteur ne pourra demander que le vendeur soit tenu de lui passer un titre, à moins de prouver qu'il lui a offert le prix dans le délai déterminé, et l'a mis en demeure, dans le même délai, de lui passer titre: cour d'appel, *Munro* & *Dufresne*, M. L. R., 4 Q. B., p. 176; même cour, *Foster* & *Fraser*, 19 R. L., p. 392, et M. L. R., 6 Q. B., p. 405.

(*b*) Vente n° 480.

(*c*) Voy. en ce sens la décision du conseil privé dans la cause de *Senécal* & *Pauzé*, 12 L. N., p. 330, et 14 App. Cas., p. 637. Mais je parle ici d'une promesse unilatérale, car, en principe, si la vente a été faite, le retard à passer l'acte n'a pas pour effet de l'annuler, mais rend seulement la partie en défaut passible de dommages: juge Langelier, *Brunet* v. *Berthiaume*, 8 R. de J., p. 517. Cependant si les parties négligent de compléter l'acte pendant un temps considérable, et ne font pendant ce temps aucune démarche pour le compléter, on pourra présumer qu'elles ont consenti à l'annulation de la vente: cour d'appel, *McLaurin* & *Smart*, R. J. Q., 7 B. R., p. 554.

Il semble que cette question n'est susceptible que d'une seule réponse, car le prix—qui doit être en argent—est de l'essence de la vente. Pourtant, Pothier *(a)* exprimait l'opinion que la promesse de vente peut ne pas exprimer le prix, et qu'en ce cas, le promettant est censé s'obliger à vendre pour le juste prix tel qu'il sera réglé par experts. Cette opinion est généralement condamnée dans le droit moderne, qui tient que la promesse de vente est alors inefficace et nulle (*b*), et je suis d'avis qu'elle ne peut être accueillie, surtout dans la forme absolue que lui donne Pothier.

Marcadé (*c*) a pourtant tenté une distinction. La promesse de vente serait nulle, dit-il, lorsque le promettant ne s'exprime nullement quant au prix, mais serait, au contraire, valable, si les termes de la promesse rendent le prix facilement déterminable, comme lorsqu'on offre de vendre une chose au prix qu'elle sera estimée valoir ou au prix courant de choses de même nature.

Je ne vois aucune raison de douter de la validité d'une promesse de vendre une chose au prix qui se trouvera être le prix courant au jour fixé pour la vente, car lorsqu'il s'agit de vendre certains effets à une date future, il est difficile d'en déterminer le prix d'avance. Mais je n'admettrais cette validité que lorsque ce prix courant peut être déterminé d'une manière absolue, comme lorsqu'il s'agit d'actions ou obligations commerciales ou financières, ou de denrées dont le prix est fixé par le cours du marché. Je ne crois pas qu'une promesse de vente, en vertu de laquelle le prix devra être déterminé par une convention ultérieure ou par une contestation en justice, puisse lier le promettant qui ne s'est réellement obligé à rien puisque son consentement n'a porté sur aucun prix (*d*).

Je n'ai parlé ici que de la promesse de vente unilatérale. Quoique le code ne mentionne pas la promesse synallagmatique, et, notamment, ne reproduit pas l'article 1589 du code

(*a*) *Vente*, n° 481.

(*b*) Voy. les autorités que cite M. Baudry-Lacantinerie, *Vente et Echange*, n° 68, en note. Voy. aussi la cause de *Bélair* v. *Pelisson*, 2 R. de L., p. 79, et la décision de la cour de revision, à Québec, dans la cause de *Bernier* v. *Talbot*, R. J. Q., 13 C. S., p. 410.

(*c*) Sur l'art. 1589 C. N., n° II.

(*d*) Voy. le jugement de la cour d'appel dans la cause de *Nault* & *Price*, 4 D. C. A., p. 348, et 11 Q. L. R., p. 309 où le juge en chef Dorion a exprimé l'opinion qu'une vente ou promesse de vente peut être valable sans que le prix en soit fixé (ce jugement a été confirmé par le conseil privé: 13 Q. L. R., p. 287, et 12 App. Cas., p. 110). J'ai assez longuement commenté cet arrêt, supra, p. 5, note (*d*).

Napoléon, je tiens que la promesse de vente synallagmatique, c'est-à-dire la promesse de vendre réunie à la promesse d'acheter, est une véritable vente. En d'autres termes, lorsque les parties disent: *je promets vendre, je promets d'acheter,* c'est tout comme si elles avaient dit: *je vends, j'achète.*

Le seul cas qui puisse donner lieu à difficulté, c'est celui où un terme a été apposé à la promesse de vente. Ainsi A promet vendre à B qui promet acheter de A, dans un an. Ce contrat constitue-t-il une vente actuelle, de telle sorte que dès le lendemain les risques de la chose sont à B ? Je crois qu'il ne s'agit d'interpréter la volonté des parties, et qu aucune solution absolue ne peut être admise *a priori.* La question est controversée en France, mais plusieurs auteurs, se fondant sur les termes de l'article 1589 du code Napoléon, enseignent que si une intention contraire ne paraît pas, il faut décider que la vente s'est effectuée immédiatement (*a*). Nous n'avons pas cette disposition, et je pencherais pour la solution contraire s'il était possible d'adopter une solution absolue dans ce qui est surtout une question d'interprétation.

Nous allons maintenant nous occuper d'une modalité de la promesse de vente, celle qui est accompagnée du paiement d'*arrhes.* J'ai déjà eu l'occasion de dire qu'il y a dans notre droit, comme il y avait en droit romain, deux espèces d'*arrhes* (*b*) : celles qui rendent le marché définitif, qui mettent le sceau au contrat (*arrha in signum consensus interpositi data*) (*c*), et celles qui ne sont qu'une sorte de dédit et qui attestent la fragilité du contrat, puisque celui qui les a payées peut se dédire du consentement qu'il a donné en les abandonnant, et que celui qui les a reçues peut, en les remettant avec une somme égale, refuser de conclure le contrat *(arrha quae ad jus penitendi pertinet).* Nous avons rencontré les arrhes de la première espèce en commentant l'article 1235; il sera question ici des autres.

Donc, la promesse de vente peut être accompagnée du paiement d'arrhes, c'est-à-dire d'une somme quelconque, ordinairement peu considérable, et alors chacune des parties peut se retirer du marché en observant les conditions que prescrit l'article 1477 en ces termes :

(*a*) Voy. Baudry-Lacantinerie, *Vente et Echange*, n° 62.
(*b*) Voy. mon tome 6, p. 95.
(*c*) On les appelait *denier à Dieu* dans l'ancien droit.

1477. " Si la promesse de vente est accompagnée d'arrhes, " chacun des contractants est maître de s'en départir, celui qui " les a données, en les perdant, et celui qui les a reçues, en " payant le double " *(a)*.

Ordinairement le contrat fixe le terme dans lequel la faculté de se dédire doit être exercée, et en l'absence de la détermination d'un délai, l'exécution de la promesse de vente comporterait abandon de cette faculté.

La convention d'arrhes peut être tacite (*b*), et elle peut se rattacher à une vente aussi bien qu'à une promesse de vente (*c*), mais il ne faudrait pas confondre les arrhes avec les sommes que paie l'acheteur à titre d'acompte sur le prix. C'est là une question de fait à résoudre d'après les circonstances de l'espèce.

Bien entendu, comme l'observe Pothier (n° 503), si c'est par le consentement réciproque des parties que le contrat est abandonné, celle qui a reçu les arrhes doit les rendre à celle qui les a payées.

Il nous reste à dire un mot de la *promesse d'acheter,* dont le code ne parle pas, quoique Pothier y consacre un article. C'est surtout à son occasion que nous rencontrons la convention d'arrhes.

La promesse d'acheter comme la promesse de vendre peut être unilatérale ou synallagmatique.

Lorsqu'elle est unilatérale, elle constitue une simple pollicitation tant que l'option qu'elle renferme n'est pas acceptée par le propriétaire de la chose et peut être retirée par celui qui l'a faite. L'acceptation de l'option lie le promettant sans lier le propriétaire, et celui-ci ne devient lui-même obligé que lorsqu'il a accepté la proposition et a consenti à vendre, et alors il se forme un contrat synallagmatique, c'est-à-dire une véritable vente. On peut, du reste, appliquer, *mutandis mutatis,* à la promesse unilatérale d'acheter, ce qui a été dit de la promesse unilatérale de vendre (*d*).

Lorsque la promesse d'acheter est synallagmatique, c'est-à-dire quand la promesse de vendre se réunit à la promesse d'acheter, le contrat qui se forme constitue—car les termes seule-

(*a*) C'est la copie de l'article 1590 du code Napoléon.
(*b*) Pothier, n° 498.
(*c*) M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, n° 460.
(*d*) Si un délai a été fixé par la convention pour terminer la vente d'un immeuble, le vendeur qui veut contraindre l'acquéreur à passer titre doit dans ce délai offrir un titre parfait à la propriété vendue: juge Loranger, *Greene* v. *Mappin*, 20 R. L., p. 213.

ment en sont renversés—une promesse de vente synallagmatique, c'est-à-dire une véritable vente. Je n'ai donc pas besoin d'en indiquer les effets qui ont été expliqués plus haut.

Avant de terminer, je vais citer quelques autres décisions de nos tribunaux sur la promesse de vente.

La promesse de vente, quoique verbale, est obligatoire, et peut faire la base d'une action en résiliation, ou d'une action pour passer titre; mais il faut qu'elle soit prouvée par un aveu clair et explicite du promettant: cour d'appel, *Lacroix* & *Lambert,* 12 L. C. R., p. 229; juge Taschereau, *Gagnon* v. *Fecteau,* 15 L. C. R., p. 89; cour d'appel, *Pinsonneault* & *Dubé,* 3 L. C. J., p. 176; juge Johnson, *Leclère* v. *Gagnon,* 5 R. L., p. 447. La cour d'appel dans une ancienne cause de *Gaudin* & *Pichette,* 3 R. de L., p. 261, a cependant jugé que la vente verbale d'un immeuble n'était qu'un pourparler qui ne liait pas les parties définitivement, et que l'exécution du titre pouvait seule les lier. Cette décision ne peut être suivie comme arrêt de principe, car il est évident que la vente étant un contrat purement consensuel n'a pas besoin, si elle est admise, d'être constatée par un écrit. Il faudra, bien entendu, pour satisfaire aux exigences des lois d'enregistrement, et pour permettre que l'acquéreur puisse disposer de la propriété, que celui-ci en obtienne un titre, mais ce titre ne sert que de preuve de la vente qui, elle, existe par le simple consentement des parties.

Lorsqu'une promesse de vente est faite à plusieurs personnes conjointement, le refus ou le défaut de l'une d'elles de concourir à l'exécution de l'acte de vente est suffisant pour empêcher le recours des autres contre le promettant: cour d'appel, *Gaudin* & *Pichette,* 3 R. de L., p. 261; même cour, *McLaurin* & *Smart,* R. J. Q., 7 B. R., p. 554.

§ VII.—*Dispositions diverses.*

Je vais réunir, sous cette rubrique quelques dispositions particulières qui, du reste, ne peuvent donner lieu à aucune difficulté.

I. Frais d'actes.—Aux termes de l'article 1479, "Les "frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge "de l'acheteur, à moins d'une stipulation contraire" *(a).*

L'acheteur, pour le bénéfice de qui la vente se fait, doit na-

(*a*) Sauf les mots "à moins d'une stipulation contraire" que la doctrine supplée, cet article est la copie de l'article 1593 C. N.

turellement supporter les frais de la rédaction de l'acte qui la constate. Il paie aussi les frais des accessoires de la vente, comme ceux de l'enregistrement du titre *(a)*. Il doit donc, en principe, et sauf une stipulation contraire, avoir le choix du notaire; c'est ce qu'on décide en France *(b)*.

La disposition qui met les frais de l'acte de vente à la charge de l'acheteur, ne concerne que les rapports des parties entre-elles; le notaire a un recours solidaire pour ses frais et honoraires contre chacune d'elles (art. 3619 S. R. P. Q.).

II. Ventes faites par des cabaretiers.—Nous trouvons à l'article 1481 une disposition qui n'existe pas dans le code Napoléon, mais qui n'en est pas moins très ancienne, puisqu'elle prend sa source dans l'article 128 de la coutume de Paris. Elle se lit comme suit:

1481. "Les cabaretiers et autres qui vendent des liqueurs "enivrantes pour être bues sur le lieu à d'autres que des "voyageurs, n'ont pas d'action pour le prix de ces liqueurs."

L'ancien droit refusait toute action au cabaretier "pour vin ou autre chose par eux vendue en détail par assiette en leurs maisons" *(c)*. Cependant la jurisprudence distingua bientôt les ventes faites aux pèlerins ou voyageurs de celles qui étaient faites en détail par assiette à des domiciliés *(d)*. Ce n'est que dans ce dernier cas que l'action était refusée. Mais si le vin était vendu à un domicilié et par lui apporté en sa demeure, le cabaretier pouvait en réclamer le prix en justice.

Quel est l'effet du refus de l'action? Le code ne le dit pas, comme dans le cas du jeu et du pari, où tout en refusant l'action en justice pour le montant de l'enjeu, il maintient le paiement qui en a été fait et n'en autorise pas la répétition à moins qu'il n'y ait preuve de fraude (art. 1927) *(e)*. Il n'est aucun doute,

(a) Voy. en ce sens la décision de la cour de revision dans la cause de *Prud'homme* v. *Scott*, 30 L. C. J., p. 156.

(b) M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, n° 477.

(c) Ce sont les termes mêmes de l'article 128 de la coutume de Paris.

(d) Voy. *Mercier* v. *Brillon*, 5 L. C. J., p. 337, Berthelot J. (décision rendue sous l'ancien droit).

(e) Notre jurisprudence en cette matière se limite à quelques décisions qui sont d'ailleurs très claires. Le prix de la boisson vendue au verre pour être consommée pendant un repas peut être recouvré en loi: juge Berthelot, *Philippe* v. *Desmarais*, 28 L. C. J. p. 281. Celui qui réside pendant deux mois dans un hôtel, dans une chambre meublée par lui-même, n'est pas un voyageur dans le sens de l'article 1481: cour de revision, *Ferguson* v. *Riendeau*, M. L. R., 2 S. C., p. 136. Un voyageur qui passe une soirée à boire avec des résidents de l'endroit et qui leur paye des traites à son tour, ne peut

à mes yeux, que nous devons en décider de même du paiement de liqueurs achetées par des non-voyageurs pour être bues sur les lieux, car le commerce du cabaretier n'est pas un commerce défendu par la loi à ceux qui sont porteurs d'un permis ou licence spécial et qui seuls peuvent l'exercer (*a*).

Mais il faut que ce soit un paiement volontaire. La créance du cabaretier ne peut être opposée en compensation contre une dette civile, ni être novée (*b*).

Il va sans dire aussi que le cabaretier n'a pas droit d'action lors même que le débiteur a reconnu la dette, dont la nature n'est pas changée par la reconnaissance: juge Loranger, *Bergeron* v. *Fleury,* 7 R. L., p. 183.

CHAPITRE II.—QUI PEUT ACHETER OU VENDRE.

Aux termes de l'article 985, toute personne est capable de contracter, si elle n'en est pas déclarée incapable par la loi. L'article 1482 rend applicable au contrat de vente cette règle générale, lorsqu'il dit:

[[1482. " La capacité d'acheter ou de vendre est déterminée " par les règles générales concernant la capacité de contracter " contenues dans le premier chapitre du titre *Des obligations* " (*c*).

L'article 986 déclare incapables les mineurs, les interdits, les femmes mariées, les personnes aliénées, ou souffrant d'une aberration temporaire ou d'une grande faiblesse d'esprit, et les personnes mortes civilement:]] ces personnes ne peu-

être poursuivi par le cabaretier pour les boissons fournies à sa demande: juge Wurtele, *Lapierre* v. *Brière,* 10 L. N., p. 387 (voy. aussi *Lachapelle* v. *Renaud,* 6 R. L., p. 217. DeMontigny J.) Il n'y a pas d'action pour le prix de boissons fournies à une réunion d'hommes dans un temps d'élection, lors même que les boissons ne seraient pas bues sur les lieux (voy. *Johnson* v. *Drummond,* 17 L. C. J., p. 176): mais il y a ici une raison d'illégalité.

(*a*) Quant à ceux qui n'ont pas de permis ou licence, il est bien entendu que la loi leur refuse toute action pour boissons vendues illégalement, et ce qui leur a été payé pour telle cause peut être répété. La loi des licences (63 Vict., ch. 12, art. 157) le dit spécialement.

(*b*) Je crois qu'on peut appliquer ici ce qu'on décide en matière de jeu. Voy. Guillouard, *Contrats aléatoires,* n° 66; Huc t. 11 nos 308, 309; Baudry-Lacantinerie, *Contrats aléatoires,* n° 124. Les auteurs ne s'entendent pas sur les motifs de cette solution.

(*c*) L'article 1594 du code Napoléon, correspondant, dit simplement: " Tous ceux auxquels la loi ne l'interdit pas peuvent acheter ou vendre."

vent, par conséquent, ni vendre à qui que ce soit, ni acheter d'aucune personne *(a)*.

L'article [[986 dit aussi: "Sont incapables ceux à qui des dispositions spéciales de la loi défendent de contracter à raison de leurs relations ensemble, ou de l'objet du contrat."]] Ainsi il y a des personnes qui, capables en général, sont incapables par exception, c'est-à-dire relativement à certains contrats. Nous trouvons ici des applications de cette exception: car les articles 1483, 1484, 1485 établissent des incapacités relatives à la vente.

§ I.—*La vente est prohibée entre époux.*

[[L'un des principes fondamentaux qui régissent les rapports des époux entre eux, c'est celui qui veut qu'ils ne puissent s'avantager entrevifs (art. 1265). Plus rigoureux à cet égard que le droit romain, l'ancien droit interdisait tout contrat entre époux d'où pouvait découler le moindre avantage pour l'un d'eux. Les avantages directs étaient moins à redouter—étant plus faciles à découvrir et à réprimer—que les avantages indirects qui se cachaient sous les apparences de contrats onéreux, et pour cette raison tout contrat qui pouvait servir à recéler un avantage, et, ajoutons, à frauder les créanciers des époux, leur était rigoureusement interdit. C'est cette préoccupation qui a fait décréter par l'article 1483 la prohibition suivante :

1483. " Le contrat de vente ne peut avoir lieu entre le mari " et la femme."

Cette défense existe également dans le droit français moderne, mais en la formulant, l'article 1595 du code Napoléon admet trois exceptions que je discuterai plus loin. Nos codificateurs, tout en exprimant l'opinion que l'article 1595 va audelà de ce que la loi ancienne autorisait, reconnaissent qu'il peut se rencontrer des cas " où les transports de propriété ressemblant à vente soient admissibles," mais ils ajoutent que ces cas " ne sont pas d'une nature à être envisagés comme des " infractions à la règle générale exprimée dans notre article." J'indiquerai également ces cas plus loin.

Pour le moment contentons-nous de poser la règle à laquelle le code donne une forme absolue. Il est évident donc que le

(a) Je n'ai pas besoin de revenir sur un sujet traité ailleurs (voy. mon tome 5, p. 190 et suiv.). Il me suffira de dire que l'incapacité n'est pas de la même nature et ne produit pas les mêmes effets dans chacun des cas qu'énumère l'article 986.

contrat de vente entre époux est nul de nullité radicale, puisque ce sont des motifs d'ordre public qui l'ont fait proscrire (*a*). Il importe peu, d'ailleurs, que le contrat se fasse d'une manière directe entre les époux, ou grâce à des personnes interposées, la nullité est la même dans tous les cas.

Pour prouver l'interposition de personnes, on peut avoir recours à tout genre de preuve (*b*). Mais la preuve de cette interposition de personnes devra être faite, car il n'existe pas ici de présomption légale d'interposition, comme dans les cas de dispositions faites d'une manière indirecte en faveur d'incapables (art. 774). Il faut donc décider qu'il n'existe aucune présomption légale d'interposition qui puisse s'appliquer aux actes entre époux, autres que ceux auxquels s'applique l'article 774. Bien entendu que le tribunal peut accueillir ici, comme dans toute autre matière, des présomptions simples résultant de la parenté, de l'intimité ou d'autres causes, mais ces présomptions ne sont qu'un élément de preuve et non pas nécessairement une preuve complète.

Mais la prohibition de l'article 1483 s'étend-elle généralement aux actes onéreux entre époux autres que la vente. C'est une grave question que je ne me propose pas de discuter ici. J'admettrai cependant la nullité de l'échange entre les époux, car ce contrat est régi par les mêmes règles que la vente (art. 1599) (*c*). Je puis dire, également, d'une manière générale, que le contrat à titre onéreux qui ne renferme aucun avantage indirect et ne tend pas à modifier le régime matrimonial, est valable entre époux, et c'est ce que nos tribunaux ont jugé dans le cas du prêt (*d*). La grande question, c'est de savoir s'il y a, ou non, avantage indirect, et chaque fois que cet avantage se rencontre, la nullité du contrat n'est pas douteuse (*e*).

Il me reste à résoudre une autre question. La dation en

(*a*) Cour d'appel, *Fonderie de Plessisville* & *Dubord*, 17 R. L., p. 499; même cour *Carter* & *McCaffrey* R. J. Q., 1 B. R., p. 97. Le mari étant toujours resté propriétaire des immeubles qu'il a transportés à sa femme par personnes interposées, il peut être poursuivi directement par le créancier d'une hypothèque consentie par la femme avec l'autorisation de son mari pendant que les immeubles étaient au nom de la femme: juge Johnson, *Buchanan* v. *McMillan*, 20 L. C. J., p. 105.)

(*b*) Pothier, *Donations entre mari et femme*, n° 94.

(*c*) Comp. M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, n° 489 *bis*.

(*d*) Juge de Lorimier, *Irvine* v. *Lefebvre*, R. J. Q., 4 C. S., p. 75; juge Taschereau, *Denis* v. *Kent*, R. J. Q., 18 C. S., p. 436.

(*e*) Pour ne point me répéter, je me contente de renvoyer à la note dans laquelle j'ai analysé la jurisprudence sur cette question, tome 6, p. 130.

paiement est-elle permise entre mari et femme ? Nous verrons que la dation d'une chose en paiement équivaut à vente (art. 1592). Il semble donc que ce contrat est impossible entre mari et femme ?

Cependant, nous constaterons que le code autorise expressément la dation en paiement entre époux dans certains cas. Il ne suffira donc pas d'invoquer les articles 1483 et 1592 pour l'exclure.

Dans le droit français moderne, l'article 1595 du code Napoléon permet exceptionnellement la dation en paiement entre époux dans les trois cas qui suivent:

1° Celui où l'un des époux cède des biens à l'autre, séparé judiciairement d'avec lui, en paiement de ses droits;

2° Celui où la cession que le mari fait à sa femme, même non séparée, a une cause légitime, telle que le remploi de ses immeubles aliénés, ou de deniers à elle appartenant, si ces immeubles ou deniers ne tombent pas en communauté;

3° Celui où la femme cède des biens à son mari en paiement d'une somme qu'elle lui aurait promise en dot et lorsqu'il y a exclusion de communauté.

Mais notre code n'a pas reproduit cette disposition, et l'article 1483 prohibe la vente entre époux sans distinction comme sans exception.

On peut dire également que l'ancien droit prohibait d'une manière absolue la vente entre mari et femme. Pothier, en son traité *Des donations entre mari et femme*, n° 78, rapporte la disposition du chapitre 15, art. 410, de la coutume de Normandie, qui disait: "gens mariés ne peuvent céder, donner ou "transporter l'un à l'autre quelque chose que ce soit, ni faire "contrats ou confessions, par lesquels les biens de l'un viennent "à l'autre, en tout et partie." Il cite également la coutume de Nivernais, chapitre 23, art. 27, aux termes de laquelle "gens "mariés, constant leur mariage, ne peuvent contracter au pro- "fit l'un de l'autre." Et Pothier ajoute que cela avait pareillement lieu dans les coutumes qui ne s'en étaient pas expliquées, et il rapporte le sentiment de Dumoulin, sur l'article 256 de l'ancienne coutume de Paris, n° 5, que les conjoints par mariage ne peuvent, pendant leur mariage, faire aucun contrat entre eux sans nécessité.

Cependant nous avons vu que les articles 1314*d* et 1314*e* permettent au mari de payer en immeubles les droits et reprises de sa femme, séparée judiciairement avec lui, et la femme n'est pas libre de refuser cette dation en paiement, au

prix estimé par experts, pourvu que ces immeubles soient convenables et ne rendent pas la condition de la femme désavantageuse.

J'ai dit (voy. mon tome 6, pp. 268 et suiv.), que bien que ces articles n'aient été ajoutés au code civil qu'en 1897, ils se trouvaient déjà dans l'ancien code de procédure civile, et que le législateur les avait copiés presque textuellement de Pigeau *(a)*. Ils nous viennent donc de l'ancien droit.

Il suit de ce que je viens de dire que la première exception que consacre l'article 1595 du code Napoléon, existe dans notre droit en ce qui se rapporte au paiement, par le mari, des droits et reprises de la femme (*b*).

En est-il de même de la deuxième exception de l'article 1595, celle où la cession que le mari fait à sa femme, même non séparée, a une cause légitime, telle que le remploi de ses immeubles aliénés, ou de deniers à elle appartenant, si ces immeubles ou deniers ne tombent pas en communauté ?

Nous avons vu comment le mari doit faire remploi des deniers provenant de la vente de l'immeuble propre vendu par la femme. Le mari déclare, dans l'acte d'acquisition, que cette acquisition est faite des deniers provenus de l'immeuble vendu par la femme, et pour lui servir de remploi, et ce remploi devient définitif et lie la femme, si celle-ci l'accepte formellement, soit par l'acte d'acquisition même, soit par tout acte subséquent fait avant la dissolution de la communauté (art. 1306) (*c*).

Le mode du remploi est donc celui-ci. La femme vend un immeuble propre et le mari touche le prix de vente. En l'absence d'un emploi, la somme payée tomberait dans la communauté, et la femme ou ses héritiers la prélèveraient lors du partage (art. 1303). Mais le mari fait remploi de cette somme, c'est-à-dire il achète un immeuble et déclare, dans l'acte d'acquisition, qu'il a fait l'achat avec les deniers provenus de la vente de l'immeuble de la femme. Jusqu'ici il n'y a qu'offre de remploi, et cette offre est sans effet si la femme ne l'accepte pas formellement, ce qu'elle peut faire jusqu'à la dissolution de la communauté. Au cas de non-acceptation l'immeuble demeure conquet de communauté et la femme conserve sa créance pour le prix de l'immeuble vendu.

(*a*) *Procédure civile du Chatelet de Paris*, t. 2 p. 196.

(*b*) La cour d'appel s'est prononcée en ce sens dans la cause de *Legault & Bourque*, 15 L. C. J., p. 72. Ce sont là les cas que les codificateurs signalent comme ne devant pas être envisagés comme des infractions à la règle générale de l'article 1483.

(*c*) Voy. mon tome 6, pp. 235 et suiv.

A première vue il y aurait, lorsque la femme accepte le remploi,*datio in solutum,* mais j'ai fait voir que tel n'est pas le caractère de l'acte. Il n'y a qu'une seule opération, achat par le mari pour le compte de sa femme, comme son gérant d'affaires *(a)*.

D'ailleurs, l'idée même du remploi suppose, non pas que le mari ayant reçu le prix de vente de l'immeuble de sa femme, remet à celle-ci un de ses propres immeubles qui serait subrogé à l'immeuble vendu, mais qu'il fait une acquisition avec les deniers de sa femme et qu'il déclare, par l'acte d'acquisition, qu'il la fait pour le compte de celle-ci. Donc si, même alors, il n'y a pas dation en paiement, il me paraît évident que la dation en paiement de l'immeuble que possède déjà le mari est impossible, sauf le cas déjà noté du paiement des reprises de la femme après une séparation judiciaire. Je crois donc que nous devons écarter, en principe, la deuxième exception de l'article 1595 C. N.

Cependant, lorsqu'il est constant que le mari, qui est le procureur de sa femme, n'a par lui-même aucune ressources, et qu'il a acquis certains biens déterminés en son propre nom, mais avec les deniers de sa femme, il lui est loisible de remettre ces biens à cette dernière, et ce transport ne constitue pas une violation de l'article 1483. La cour d'appel (confirmant sur ce point le jugement du juge Pagnuelo, R. J. Q., 2 C. S., p. 276), s'est prononcée en ce sens dans la cause de *Jodoin* & *La Banque d'Hochelaga*, R. J. Q., 3 B. R., p. 36 (*b*).

La troisième exception de l'article 1595 C. N., ne me paraît justifiée, dans sa forme absolue, par aucune disposition de notre code. Si la femme promet d'apporter une dot à son mari, le paiement se fera suivant le contrat, mais s'il s'agit du paiement d'une somme d'argent, je crois que la *datio in solutum* d'une chose à la place de cette somme tomberait sous la prohi-

§ II.—*Ventes prohibées à l'égard de ceux qui sont chargés de les effectuer ou de les faire monter au plus haut prix possible.*

Il est dangereux de mettre en opposition le devoir et l'intérêt: la lutte trop souvent se termine par le sacrifice du devoir. bition de l'article 1483.]]
La loi devait donc interdire à ceux qui sont chargés de vendre

(*a*) Voy. mon tome 6, p. 237.
(*b*) Ce jugement de la cour d'appel a été infirmé par le conseil privé (H. L. & P. C., 1895, p. 612), mais sur un point différent.

des biens ou d'en faciliter la vente au plus haut prix possible, d'en faire l'achat pour leur propre compte. Sans cette prohibition, on eût souvent vu la personne chargée d'agir dans l'intérêt du vendeur chercher à écarter les enchérisseurs, en dépréciant les biens, dans l'espoir de les acquérir à très bas prix. De là les différentes incapacités énumérées dans l'article [[1484, qui se lit comme suit:

1484. " Ne peuvent se rendre acquéreurs, ni par eux-" mêmes, ni par parties interposées, les personnes suivantes, " savoir:

" Les tuteurs et curateurs, des biens de ceux dont ils ont la " tutelle ou la curatelle, excepté dans le cas de vente par auto-" rité judiciaire;

" Les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre;

" Les administrateurs ou syndics, des biens qui leur sont " confiés, soit que ces biens appartiennent à des corps publics ou " à des particuliers;

" Les officiers publics, des biens nationaux dont la vente se " fait par leur ministère.

" L'incapacité énoncée dans cet article ne peut être invo-" quée par l'acheteur; elle n'existe qu'en faveur du propriétaire " ou autre partie ayant un intérêt dans la chose vendue" *(a)*.

Voy. aussi les articles 660 et 748 du code de procédure, et les articles 290 et 1706 du code civil.

"*Ni par eux-mêmes*"; le cas de l'acquisition directe ne souffre aucune difficulté.]]

"*Ni par personnes interposées.*" Si donc [[l'acquéreur]] n'est que l'instrument du tuteur, le mineur peut demander la nullité de [[la vente.]] Mais les descendants, les ascendants, [[l'héritier présomptif,]] et le conjoint du tuteur sont-ils, comme dans l'article 774, réputés de plein droit *personnes interposées ?* Non: car les présomptions légales qui sont placées sous le titre des incapacités de recevoir *à titre gratuit* ne peuvent pas être appliquées aux incapacités de recevoir *à titre onéreux*, les présomptions légales étant de droit étroit, et ne s'étendant pas, par analogie, d'un cas à un autre (art. 1230). Toutefois, la relation de parenté existant entre [[l'acquéreur]]

(*a*) Le dernier alinéa de notre article ne se trouve pas à l'article correspondant du code Napoléon (1596), mais la doctrine, en France, y supplée. L'article 1596 C. N., diffère en outre de notre article par certaines expressions. Ainsi, il se sert du mot "adjudicataires" au lieu du terme plus large "acquéreurs," qu'emploie notre article. Il ne fait pas mention des curateurs, ne parlant que des tuteurs, et il n'excepte pas, pour ces derniers, le cas de vente par autorité judiciaire. Dans le cas d'administrateurs, il ne parle que de la vente de biens appartenant à des corps publics.

et le tuteur pourra, si [[l'acquéreur]] est attaqué, servir de présomption laissée à l'appréciation du juge (*a*).

L'article ne parle point du subrogé-tuteur : peut-il se rendre [[acquéreur]] ? Oui, puisque toute personne est capable d'acheter, si ce n'est celle à laquelle la loi le défend. Les incapacités ne s'établissent point par analogie. Autrement, il faudrait aller jusqu'à déclarer incapables les parents du mineur : car eux aussi le doivent protéger (1).

[[J'ai dit que l'article 1596 du code français ne reconnaît pas l'exception que notre article admet, dans le cas des tuteurs ou curateurs, pour le cas où la vente des biens de leurs pupilles a lieu par autorité judiciaire. Toutefois, la jurisprudence a permis au tuteur de se porter adjudicataire dans deux cas : 1° celui où le tuteur est copropriétaire avec son pupille ; 2° celui où ayant hypothèque sur les biens de son pupille, il en poursuit l'expropriation judiciaire (*b*). Notre droit généralise cette exception (*c*).

Mais n'étant décrétée que dans le cas des tuteurs ou curateurs, je doute que cette exception puisse être étendue aux autres personnes que notre article énumère et à l'égard desquelles la prohibition d'acquérir est absolue.

Il faut remarquer que l'expression *administrateur* comprend les exécuteurs testamentaires (*d*), les fiduciaires, les sequestres, etc., et semble se borner à ceux qui administrent sous quelque disposition de la loi ou en vertu d'un jugement (*e*). A cause

(1) MM. Aubry et Rau, t. 4, § 351, p. 348 ; Laurent, t. 24 ; n° 46. Voy. aussi, en ce qui concerne le subrogé-tuteur, l'arrêt de cassation du 21 décembre 1852 (Sir., 53, 1 13).

(*a*) Voy. une solution analogue quant à la vente entre époux, supra, p. 38.

(*b*) M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, n° 490.

(*c*) Le curateur à la substitution ne pourrait acquérir des grevés les biens sujets à la substitution (voy. ce que dit à ce sujet le juge Taschereau dans la cause de *Dorion* & *Dorion*, en cour suprême, 20 *Supreme Court Repts.*, p. 431) ; mais si les biens de la substitution étaient vendus par autorité de justice, le curateur ne pourrait-il pas se porter adjudicataire? La cour d'appel, dans la cause de *Benoit* & *Benoit*, 8 R. L., p. 425, a jugé qu'il ne le pouvait pas. J'ajoute que le grevé ou le tuteur de l'appelé pourrait se porter adjudicataire, et que la substitution sera purgée, si les biens substitués sont vendus à la poursuite d'un créancier préférable à la substitution ; cour d'appel, *McIntosh* & *Bell*, 12 L. C. J., p. 121 ; même cour, *Terrien* & *Labonté*, 2 D. C. A., p. 90.

(*d*) *Quid*, lorsque plusieurs exécuteurs testamentaires nommés conjointement font une vente à l'un d'entre eux? Le conseil privé dans une cause de *Carter* & *Molson*, 10 App. Cas., p. 664, et 8 L. N., p. 281, a décidé que telle vente était nulle.

(*e*) Le curateur aux biens d'un failli est compris dans cette expression : juge Lynch, *Sheltus* v. *Hart*, 7 R. de J., p. 411.

des termes de notre article quant aux mandataires, et vu qu'ici l'interprétation restrictive s'impose, je crois, qu'un mandataire qui n'est pas chargé de vendre les biens de son mandant, pourrait s'en rendre acquéreur *(a)*.

Observons que la nullité de l'acquisition prohibée n'est que relative (*b*) en d'autres termes, que l'acquéreur ne peut à l'inverse de ce qui a lieu généralement, opposer son incapacité à la partie capable. C'est, au contraire, celle-ci, c'est-à-dire le propriétaire, ou ses créanciers qui agissent en vertu de l'article 1031, qui, seuls peuvent attaquer la vente (*c*). Nous verrons qu'en cela la nullité décrétée par notre article diffère de celle de l'article 1485 qui est absolue (*d*).

Enfin, j'ajoute que la prohibition de l'article 1484 est réciproque. Par exemple, un tuteur ou curateur ne peut, en telle qualité, directement ou indirectement, acheter pour le compte de celui dont il a la tutelle ou la curatelle, des biens qui lui appartiennent à lui personnellement: cour d'appel, *Mackenzie & Taylor,* 9 L. C. J., p. 113.

Le secrétaire-trésorier d'une municipalité est compris dans la prohibition de l'article 1484, et il n'a pas droit d'acheter les biens vendus par lui-même en vertu de la loi municipale: cour de révision, *Wicksteed* v. *Corporation de Ham Nord,* 15 L. C. J., p. 249, et 3 R. L., p. 448.]]

[[**III. Ventes prohibees aux juges, avocats et fonctionnaires attaches aux tribunaux.**—L'article 1485 contient une autre prohibition quant à l'acquisition de droits litigieux par certaines personnes. Cet article se lit ainsi:

(*a*) M. Baudry-Lacantinerie, *loco citato.*

(*b*) Elle ne peut donc être prononcée sans des conclusions spéciales à cet effet: cour d'appel, *Santerre & Guertin,* R. J. Q., 3 B. R., p. 345.

(*c*) Ainsi le cédé ne peut opposer au cessionnaire d'une dette la nullité de la cession résultant de l'article 1484: juge Lynch, *Sheltus* v. *Hart,* 7 R. de J., p. 411.

(*d*) Ainsi le fait qu'un shérif se serait porté adjudicataire d'un immeuble par personnes interposées ne rendrait pas le décret nul de plein droit, mais annulable, car il ne s'agit pas de l'un de ces prévus par l'article 1485: cour de revision, *Armstrong* v. *Barrette,* 2 R. L., p. 98.

1485. " Les juges, les avocats et procureurs, les greffiers, " shérifs, huissiers et autres officiers attachés aux tribunaux ne " peuvent devenir acquéreurs des droits litigieux qui sont de la " compétence du tribunal dans le ressort duquel ils exercent " leurs fonctions *(a)*."]]

Les motifs de cette prohibition sont faciles à comprendre :

1° Il importe à la société que ceux qui sont appelés à rendre la justice soient respectés comme s'ils étaient la justice même ; or, ils ne seraient pas respectés si on les voyait, spéculateurs avides, acheter des procès sur la solution desquels ils doivent avoir une influence plus ou moins directe ;

2° Il fallait protéger le cédant : car comment refuser de vendre un droit litigieux à un magistrat qui offre de l'acheter, lorsqu'on sait que ce magistrat doit avoir une influence décisive sur la solution du procès ?

3° Il fallait enfin protéger le cédé : car il a intérêt à ne pas se trouver en conflit avec un adversaire aussi puissant, aussi habile que le juge ou l'officier ministériel exerçant près le tribunal où doit se débattre l'affaire.

Ainsi, la loi n'a pas eu seulement en vue l'intérêt des plaideurs : elle s'est aussi préoccupée de la dignité de la justice. La prohibition qu'elle établit est donc *d'ordre public*. Concluons-en que la cession faite en violation de sa prohibition est frappée d'une nullité *absolue* et *radicale*, qui peut être invoquée par toute personne intéressée, tant par le fonctionnaire cessionnaire que par le cédant ou le cédé (*b*). La convention qui repose sur une *cause illicite* ne peut lier ni l'une ni l'autre des parties, puisqu'aux yeux de la loi elle n'existe pas (art. 989).

(*a*) Cet article est emprunté de l'article 1497 du code Napoléon, avec quelques changements d'expression, qui le rendent plus conforme à l'organisation de notre système judiciaire. Notre article ne comprend pas non plus les notaires dans la prohibition qu'il énonce, tandis que l'article 1497 C. N. les mentionne. Ajoutons que notre article se sert des termes " droits litigieux ", tandis que l'article 1497 C. N. emploie les mots " procès, droits et actions litigieux, " mais en lisant notre article 1583, et en le comparant à l'article 1700 C. N., correspondant, on verra que dans notre droit, qui diffère en cela du droit français, il n'est pas nécessaire qu'un procès soit engagé sur le fond pour qu'un droit soit censé litigieux. Enfin, l'article 1497 C. N. énonce spécialement " la peine de nullité et des dépens, dommages et intérêts, " tandis que notre article n'en parle pas ; mais l'effet est le même.

(*b*) Cour de revision, *Coté* v. *Haughey*, 7 Q. L. R., p. 142, et 4 L. N., p. 280 ; cour suprême, *Price & Mercier*, 18 *Supreme Court Repts.*, p. 303.

[[Cette solution est cependant contestée par plusieurs auteurs. La répugnance qu'ils éprouvent à admettre le cessionnaire du droit litigieux à l'exercice de l'action en nullité, les porte à décider que cette nullité est purement relative. Ils disent que le but du législateur est de protéger le cédant, contre les artifices d'un spéculateur influent qui l'a trompé sur les chances du procès, et le cédé qui ne voudrait pas se mesurer avec un adversaire aussi redoutable que l'officier de la justice *(a)*. Si c'était là la seule fin que le législateur veut atteindre, il faudrait leur donner raison, car les lois protectrices n'ont d'autre effet que d'accorder, à la personne protégée seule, une action en nullité, à laquelle elle pourrait renoncer, car on ne protège pas une personne malgré elle. Mais j'ai dit que ce sont des motifs d'ordre public qui ont dicté la prohibition de la loi. Cela étant, il n'est pas douteux que la nullité est basolue et radicale, car les lois prohibitives emportent nullité, quoiqu'elle n'y soit pas prononcée, et on ne peut, par des conventions particulières, déroger aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs (art. 13 et 14). Ce qui démontre que le législateur s'est surtout inspiré de considérations d'ordre public, c'est que les anciennes ordonnances faisaient même perdre au cédant la créance qu'il avait cédée (*b*), conséquence rigoureuse que la loi nouvelle n'a pas maintenue. J'adhère donc au système de la nullité radicale, et si le cessionnaire, comme tout autre intéressé, peut bénéficier de l'inexistence de son acte, c'est que cet acte était juridiquement impossible (*c*).]]

Cela posé, examinons quelques espèces.

1° Supposons que c'est le cédant qui demande la nullité de la cession:—il reprend alors son droit et se retrouve en présence du cédé.

2° La nullité est demandée par le cédé, qui refuse de plaider contre le cessionnaire:—celui-ci peut alors revenir contre le cédant et se faire rendre le prix de cession qu'il lui a payé. Le cédant reprend encore son droit contre le cédé.

3° Le cédé dit au cessionnaire: "Si puissant que vous

(*a*) Voy. M. Baudry-Lacantinerie, *Vente* et *Echange*, n° 266, et auteurs cités par lui.

(*b*) Voy. l'ordonnance de 1536, art. 22, cité par M. Guillouard, n° 143.

(*c*) C'est ce que j'ai décidé en mon tome 1er, pp. 125 et 126, et en cela je me suis conformé à l'enseignement de la plupart des auteurs. Voy. notamment M. Guillouard, *Vente* et *Echange*, t. 1er, n° 140; Laurent t. 24, n° 63; Huc, t. 10, no 55, et les renvois.

soyez, je ne vous redoute point; je vous accepte pour adversaire." Quant au cédant, il garde le silence et laisse faire. On plaide, et le cédé gagne:—Si le cédant demande la nullité de la cession *contre le cédé*, celui-ci, dit-on, triomphera de sa demande, en répondant: "Le cessionnaire était votre mandataire; vous pouviez le révoquer et vous ne l'avez pas fait: ce qui a été jugé avec lui est donc jugé avec vous. S'il a mal plaidé, agissez en dommages et intérêts contre lui (1).

4° Le cessionnaire, accepté par le cédé, plaide avec lui et gagne le procès: gardera-t-il le profit? Non: car le cédant peut demander la nullité de la cession, rendre le prix qu'il a reçu et prendre pour lui tout le profit du procès. Le cessionnaire n'aura été alors que son mandataire *(a)*.

5° Le cédé peut-il, renonçant au bénéfice de l'article 1485, tenir la cession pour bonne, et, s'appuyant sur l'artiçe 1582,

(1) Cette solution est-elle bien bonne? Comment un acte *nul*, un acte *illicite*, peut-il se transformer en un mandat? La loi suppose que le plaideur qui a cédé son droit à un fonctionnaire du tribunal qui doit en connaître n'a pas agi *librement*, qu'il a été dominé et contraint: c'est pour cela qu'elle annule la cession qu'il a faite. Comment donc pourrait-elle voir dans un acte entaché de violence un mandat, c'est-à-dire un acte de confiance, une marque d'estime et de considération?—" Mais, dit-on, le cédant aurait pu demander la nullité de la cession; en ne le faisant pas, il a tacitement autorisé le cessionnaire à plaider." C'est précisément ce que nous contestons. Les mêmes considérations qui l'ont déterminé à céder son droit l'empêchent de demander la nullité de la cession; la même influence le contrait et le domine. S'il n'agit point, s'il ne réclame point, c'est qu'il craint de tout perdre. Son inaction après la cession ne contient donc pas plus le germe d'un mandat que la cession elle-même.

Le cédé a eu tort de plaider avec le cessionnaire. Il aurait dû savoir que ce fonctionnaire n'était investi d'aucun pouvoir pour représenter le cédant, et, par conséquent, refuser d'accepter le débat avec lui. Il n'aurait pas dû prêter les mains à l'exécution d'un acte que la loi réprouve. Qu'il supporte donc la conséquence de la faute qu'il a commise!

Peut-être même peut-on aller plus loin encore, et décider que le tribunal est en droit de refuser de connaître du débat, tant qu'il reste engagé entre le cédé et le cessionnaire. [[J'avoue que tel est mon sentiment.]]

(*a*) Le cédé peut-il attaquer le jugement rendu contre lui en opposant la nullité de la cession. Je ne puis m'imaginer qu'il y ait dans tel cas ouverture à requête civile, car le cédé a plaidé en connaissance de cause. Cela étant, si le jugement est devenu définitif faute d'appel, il n'y a qu'à appliquer les principes qui régissent la chose jugée. Ce ne sera plus la cession qui aura effet mais le jugement, et cela en vertu d'une présomption qui est également d'ordre public.

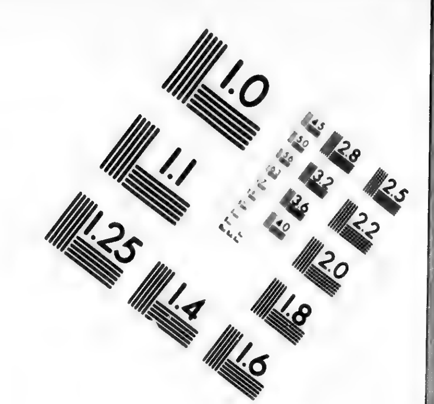
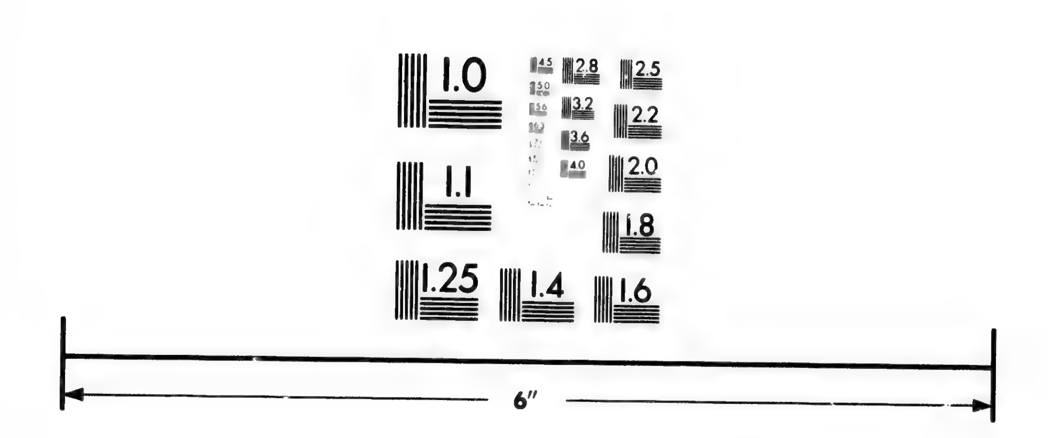


IMAGE EVALUATION TEST TARGET (MT-3)



Photographic Sciences Corporation

23 WEST MAIN STREET
WEBSTER, N.Y. 14580
(716) 872-4503


2.8
2.5
3.2
2.2
3.6
4.0
2.0
1.8
1.1
1.0

que nous étudierons plus loin, écarter le cessionnaire en lui remboursant le prix de cession ?

Il peut avoir intérêt à prendre cette voie plutôt que celle de la nullité. En effet, la nullité de la cession n'éteignant point le procès, le cédé se retrouve en face de son ancien adversaire, tandis qu'en restituant le prix de cession, il éteint, moyennant un sacrifice souvent très modique, un procès important et chanceux.

La question est, en général, résolue affirmativement. Mais, bien entendu, le cédant pourra se faire rembourser par le cessionnaire la différence entre le prix qu'il a reçu et la valeur réelle du droit cédé.

Soit un droit estimé 10,000 francs et cédé pour 5,000: le cédé peut éteindre le procès, en remboursant au cessionnaire le prix de cession ou 5,000 francs. Quant au cédant, qui se trouve ainsi dépouillé d'un droit de 10,000 et qui n'a reçu que 5,000 francs, il peut recourir contre le cessionnaire et obtenir de lui ce qui lui manque. Le cessionnaire se trouve ainsi en perte de 5,000 francs; c'est la punition du délit qu'il a sommis (1).

(1) Nous aurions bien de la peine à nous rendre à cette solution, surtout si le cessionnaire était insolvable, et, par suite, dans l'impossibilité de payer au cédant. Dans ce cas, en effet, le droit accordé au débiteur cédé d'éteindre le procès en remboursant au cessionnaire le prix de cession ferait produire à la cession un effet désastreux contre le cédant. Or, ce résultat est inadmissible. Comment la cession, que la loi annule dans l'intérêt du cédant, plus encore que dans l'intérêt du cédé, aurait-elle un effet en faveur de celui-ci et contre celui-là? La cession, n'ayant aucune existence légale, n'existe à l'égard de personne et à aucun titre; et, là où il n'y a point de cession, il ne peut y avoir ni cessionnaire ni prix de cession: dès lors, point de cessionnaire à écarter, point de prix de cession à lui rembourser.

" Cette objection doit, dit-on, être mise de côté, comme tendant à faire tourner le délit au profit des *délinquants* (le cédant et le cessionnaire) et au détriment du cédé. Puisque, si le cédant et le cessionnaire avaient eu seulement le *tort* de traiter d'un droit litigieux (étant d'ailleurs capables de le faire), le cédé jouirait du bénéfice de l'article 1582, comment voudrait-on que le *second tort*, plus grave que le premier, qu'ils ont ajouté à celui-ci, enlevât au débiteur ce bénéfice et leur donnât à eux un avantage? " (Marc., sur l'art. 1597 C. N.).

Qui ne voit que l'argument par *a fortiori*, qui sert de base à cette décision, n'a aucune espèce de fondement? Lorsqu'un plaideur cède son droit à une personne ordinaire, il est réputé en avoir tiré tout le profit possible. Rien ne l'obligeait à vendre, c'est bien librement qu'il l'a fait; et, s'il a accepté le prix qui lui a été offert, c'est qu'il a jugé que son droit, à raison des chances auxquelles il était soumis, ne valait pas davantage. Dès lors, que lui importe que le cédé éteigne ou non le procès en rendant au cessionnaire le prix de ces-

On s'est encore demandé si le cessionnaire de l'article 1485 pourrait invoquer le bénéfice des [[quatre]] exceptions de l'article 1584. La question est controversée. Les uns sont pour l'affirmative et disent que, dans ces [[quatre]] cas, la cession est légitime, parce qu'elle exclut toute idée de spéculation. Les autres soutiennent la négative, en s'appuyant sur le silence de la loi et en faisant remarquer que, si la cession est légitime, il n'en est pas moins vrai que le cédé aurait à souffrir de l'influence trop grande d'un cessionnaire fonctionnaire près le tribunal appelé à juger le différend (1).

[[Il nous reste une observation à faire

La cession n'est frappée de nullité qu'autant qu'elle est faite à un fonctionnaire du tribunal compétent pour statuer sur le droit cédé. Ainsi, un huissier de la cour supérieure pour le district de Québec pourrait acheter un droit litigieux de la compétence de la cour supérieure pour le district de Montréal. Mais un huissier de la cour d'appel à Montréal, qui comprend dans son ressort le tribunal du district de Richelieu, ne pourrait pas acheter un procès de la compétence de ce tribunal: car la cour sera compétente pour connaître de l'appel du jugement rendu par le tribunal du district de Richelieu. Toutefois la cession serait valable, si le procès était tel qu'il dût être jugé en dernier ressort par ce dernier tribunal (2).

Dans les trois causes suivantes nos tribunaux ont déclaré nul l'achat d'un droit litigieux par un avocat: cour d'appel, *Leblanc* & *Beauparlant*, 33 L. C. J., p. 243, et 18 R. L., p. 20;

sion? Le cessionnaire manque de gagner; mais personne ne perd, personne ne souffre.

Dans notre espèce, au contraire, le plaideur qui a cédé son droit à un fonctionnaire du tribunal où il était en instance n'a pas eu la liberté de faire autrement: le cessionnaire est réputé avoir abusé de son titre de magistrat et de l'état de détresse du créancier pour s'emparer à vil prix de son droit. La cession n'est donc point l'oeuvre du cédant. Il l'a *subie* plutôt que *consentie*. Or, délit a-t-il commis? ainsi, où est le tort qu'on lui reproche? Quel délit a-t-il commis? Et, puisqu'il est exempt de faute, pourquoi le punir et faire valoir contre lui un acte qu'il n'a pas eu la liberté de ne pas consentir? Le cédé ne peut point, d'ailleurs, faire valoir dans son intérêt un acte que la loi ne reconnaît point et qu'elle considère comme étant contraire à l'ordre public. Vouloir en tirer quelque profit, ce serait s'y associer et, par conséquent, se mettre en révolte contre la loi. [[Le lecteur comprendra que ces notes sont de Mourlon qui souvent critique, en note, la doctrine qu'il expose en texte.]]

(1) MM. Aubry et Rau, t. 4, § 359 *quater*, p. 454, note 12; Laurent, t. 24, n° 62.

(2) Marcadé, sur l'article 1597, n° 1.—*Contrà*, MM. Aubry et Rau, t. 4, § 359 *quater*, p. 452, note 3; Laurent, t. 24; n° 57.

même cour *Bergevin* & *Masson*, 19 R. L., p. 433, et M. L. R., 6 Q. B., p. 104; juge Andrews, *in re Guay*, R. J. Q., 7 C. S., p. 25. Et dans les deux causes qui suivent le transport fait à un huissier a été déclaré nul pour la même raison: juge Wurtele, *Gervais* v *Dubé*, 20 R. L., p. 211, et M. L. R., 6 S. C., p. 211; juge Mathieu, *Reed* v. *Helbronner*, R. J. Q., 3 C. S., p. 363.]]

CHAPITRE III.—DES CHOSES QUI PEUVENT ETRE VENDUES.

En principe, tout ce qui est dans le commerce peut faire l'objet d'une convention, et notamment d'une vente. [[En effet, nous avons déjà vu à l'article 1059, qu'il n'y a que les choses qui sont dans le commerce qui puissent être l'objet d'une obligation, et l'article 1486, complétant cette disposition relativement à la vente, s'exprime comme suit:

1486. " Peut être vendue toute chose qui n'est pas hors du " commerce, soit par sa nature ou sa destination, soit par une " destination spéciale de la loi (*a*)."]]

La vente peut avoir pour objet, soit un droit de propriété, soit un droit d'usufruit, d'usage ou de servitude.

On peut vendre soit un corps certain, c'est-à-dire une chose déterminée individuellement, par exemple sa maison A, le cheval qu'on a dans son écurie; soit au moins un objet certain, c'est-à-dire une chose déterminée quant à l'espèce, tel qu'un cheval, sans dire lequel, tant d'hectares de terre à prendre dans tel pays (art. 1060). La vente est nulle quand elle a pour objet une chose qui n'est déterminée que *quant au genre illimité*, comme un animal, un immeuble. Elle l'est également si la quotité de la chose n'est pas déterminée, à moins qu'on ne trouve dans l'acte même une clause de laquelle on puisse induire un moyen de la déterminer (voy. l'explic. de l'art. 1060). Ainsi, la vente est valable si j'ai dit: Je vous vends le blé dont vous avez besoin pour ensemencer votre domaine.

La vente peut avoir pour objet des choses futures, par exemple la prochaine récolte de tel vignoble (art. 1061). Il importe alors de savoir ce qui a été vendu. Est-ce *la chance* de la récolte ou *la récolte ?* Dans le premier cas, la vente est complètement *aléatoire*: l'acheteur doit son prix tout entier, même en l'absence de toute récolte. Dans le second, elle est en quelque sorte *commutative* et *aléatoire*. Si le vignoble donne une récolte, l'acheteur doit son prix tout entier, quoique

(*a*) L'article correspondant du code Napoléon (1598) est semblable en substance, bien que rédigé différemment.

la récolte soit peu abondante : sous ce rapport, la vente est aléatoire, car il peut y avoir une récolte très abondante ou une très mauvaise recolte. Mais, si la récolte manque absolument, ou même si le vignoble n'a produit que quelques bouteilles de vin (car, en droit, presque rien est considéré comme rien), l'acheteur ne doit pas son prix, puisqu'il l'a promis en échange d'une récolte que le vendeur ne peut pas lui livrer : sous ce rapport, la vente est commutative.

Mais à quel signal reconnaîtra-t-on si c'est *la chance* de la récolte ou *la récolte* qui a été vendue ? Les circonstances éclaireront le juge. Il faut surtout comparer le prix à la valeur ordinaire des récoltes que produit le vignoble. S'il est égal ou à peu près égal, on suppose qu'il a été promis en échange de *la récolte;* s'il lui est très inférieur, on suppose qu'il a été accepté comme l'équivalent de *la chance* de la récolte.

Bien qu'une succession non encore ouverte soit une chose future, la vente en est prohibée, par application du principe posé dans l'article 1061, 2ème alinéa. La vente d'une succession future est prohibée comme immorale et dangereuse : comme immorale car elle contient *votum mortis;* comme dangereuse, car le premier acheteur pourrait vendre à un second, celui-ci à un troisième, en sorte qu'il pourrait y avoir quinze ou vingt personnes intéressées à la mort d'une personne qui leur est étrangère.

Le droit romain permettait les pactes sur les successions futures quand le *de cujus* y consentait (1). Notre droit n'admet pas cette exception : la vente est nulle, quoique autorisée par le *de cujus (a)*.

[[Les articles 658 et 1061 énoncent une exception au principe qu'on ne peut pas pactiser sur les successions futures ; ce pacte est valable s'il se fait dans un contrat de mariage.

La clause d'insaisissabilité dans un testament ou une donation est distincte de celle d'inaliénabilité, et une rente ou pension insaisissable peut être cédée à un tiers par le légataire ou donateur : juge Mackay, *Berlinguet* v. *Prévost*, 16 L. C. J., p. 55 ;

(1) *Secundum veteres regulas sancimus, omnimodo hujusmodi pacta, quae contrà bonos mores inita sunt, repelli et nihil ex his pactionibus observari, nisi ipse forte de cujus heredidate pactum est, voluntatem suam eis accommodaverit, et in eâ usque ad extrenum vitae suae spatium perseveraverit.* Justinien, L. 30, C., *De pactis* (II, III).

(a) Le code Napoléon contient un article spécial (1600) prohibant la vente d'une succession future, même avec le consentement du *de cujus*, mais nos codificateurs l'ont considéré comme surabondant, vu l'article 1061, et ne l'ont pas reproduit.

juge Tellier, *Persillier dit Lachapelle* v. *Brunet,* M. L. R., 4 S. C., p. 455, et 19 R. L., p. 523.

La force motrice qui resulte de la construction d'une écluse sur un cours d'eau peut faire l'objet d'une vente, et donner lieu aux garanties ordinaires du contrat de vente: cour d'appel, *Bannerman* & *Hamelin,* R. J. Q., 2 B. R., p. 535 (ce jugement a été confirmé par le conseil privé, *App. Cas.,* 1895, p. 237).

Le liquidateur d'une compagnie incorporée ne peut vendre avec l'actif de la compagnie dissoute le nom sous lequel elle faisait affaires; ce nom a été accordé par la couronne et ne peut faire l'objet d'une vente entre particuliers, cour d'appel: *Sabiston* & *Montreal Lithographing Co.,* R. J. Q., 6 B. R., p. 510 (ce jugement a aussi été confirmé par le conseil privé, *App. Cas.,* 1899, p. 610).

Vente de la chose d'autrui.—Puisque la vente est un contrat translatif de propriété, il s'ensuit que le vendeur doit être propriétaire de la chose qu'il vend. Il semble donc étrange que le code se soit occupé de l'hypothèse de la vente de la chose qui n'appartient pas au vendeur. Cette anomalie, si c'en est réellement une, s'explique historiquement.

Dans le droit romain le contrat de vente était simplement productif d'obligations, il ne transférait pas la propriété de la chose à l'acheteur, mais obligeait le vendeur à faire avoir cette propriété à l'acheteur. On pouvait donc, sous ce système, vendre la chose d'autrui car on s'obligeait à acquérir la propriété de cette chose pour la transmettre à l'acheteur—comme on peut, dans notre droit, promettre à quelqu'un de lui faire avoir une chose qui appartient à un tiers. Lorsque le vendeur ne pouvait ou ne voulait remplir son engagement, il était passible des dommages-intérêts que souffrait l'acheteur, mais la vente, comme contrat productif d'obligations, était valide.

L'ancien droit avait accueilli cette doctrine, et, partant, la vente de la chose d'autrui y était valable. Le contrat était possible d'exécution, puisque le vendeur pouvait acquérir cette chose, si le véritable propriétaire consentait à la lui vendre, et comme toute vente ne faisait que conférer à l'acheteur une simple créance, le refus même du propriétaire de se dessaisir de la chose était sans effet sur la validité de l'obligation que le vendeur avait témérairement contractée *(a)*.

Les codificateurs ont donc exprimé exactement la doctrine de l'ancien droit, en disant, dans l'article 13 du projet de ce titre, que la vente de la chose qui n'appartient pas au vendeur

(*a*) *Pothier,* Vente, n° 7.

est valide. Mais, comme ils rendaient la vente translative de propriété, et non pas simplement productive d'obligations, ils devaient logiquement remplacer cet article par un autre décrétant la nullité d'un semblable contrat. Tel est le but de l'article 1487, qui est de droit nouveau, et se lit comme suit : ,

1487. " La vente de la chose qui n'appartient pas au ven-
" deur est nulle, sauf les exceptions contenues dans les trois
" articles qui suivent. L'acheteur peut recouvrer des dom
" mages-intérêts du vendeur, s'il ignorait que la chose n'appar-
" tenait pas à ce dernier *(a)*."

Il y a donc une règle générale et des exceptions. Nous devrons nous occuper d'abord de la règle, et quand sa portée aura été bien précisée, il restera à expliquer les exceptions qu'elle comporte.

La règle.—Il s'agit manifestement ici de la vente d'une chose déterminée, d'un corps certain. La vente d'une chose qui n'est déterminée que quant à son espèce, comme la vente de tant de minots de blé, est une vente valide, car bien que le vendeur n'ait point de blé, on ne peut dire qu'il a vendu la chose d'autrui puisqu'il s'est engagé à livrer une chose qu'il peut se procurer sur le marché.

L'hypothèse de la loi est celle-ci. Le vendeur a déclaré vendre une chose déterminée, qui ne lui appartenait pas, et ne s'est pas seulement obligé de procurer à l'acheteur la propriété de cette chose, contrat qui serait valide dans notre droit comme il l'était dans l'ancien droit. Puisque personne ne peut donner ce qu'il n'a pas, il s'ensuit qu'un tel contrat est juridiquement impossible. Cela soit dit, cependant, sans préjuger la question de la nullité, absolue ou relative, qui affecte la vente de la chose d'autrui. Il suffit, pour le moment, de dire que la vente étant, de sa nature, immédiatement translative de propriété, et cette translation étant impossible, puisque le vendeur n'a pas lui-même la propriété de la chose qu'il vend, cette vente est nécessairement nulle *(b)*.

(a) Cet article est au même effet que l'article 1599 du code Napoléon, sauf que ce dernier article ne parle pas des exceptions que comporte cette règle. Nous verrons toutefois que ces exceptions sont reconnues par les commentateurs à qui nos codificateurs les ont empruntées. Nous pouvons donc dire que notre article est conforme à l'opinion qui domine dans le droit français moderne, quoiqu'il y ait des controverses.

(b) Je me hâte de dire que la nullité décrétée par l'article 1487 ne s'applique pas au transport des billets, lettres de change et autres effets de commerce, payables au porteur. Dans l'intérêt du commerce, il était nécessaire que la seule bonne foi de l'acquéreur de ces effets soit suffisante pour en valider la possession: cour d'appel, *Macnider & Young*, R. J. Q., 3 B. R., p. 539.

Mais quel est le caractère de cette nullité dans notre droit ? La question est controversée dans le droit français moderne, mais ne peut l'être dans notre droit, puisque cette vente est expressément déclarée valide dans plusieurs cas, et notamment lorsque le vendeur est ensuite devenu propriétaire de la chose vendue. Donc la nullité de la vente de la chose d'autrui est purement relative *(a)*.

Il reste à indiquer les conséquences qui découlent de ce principe.

Et, d'abord, l'acheteur, dans l'intérêt de qui la nullité a été décrétée, peut attaquer la vente, et cela, soit par action directe, soit par exception. Si l'acheteur a payé le prix, il peut le répéter par voie d'action; si le vendeur lui réclame le prix, il peut proposer la nullité de la vente par voie d'exception (*b*). Le vendeur, au contraire, n'est jamais reçu à plaider la nullité de la vente qu'il a consentie, et cela qu'il ait été de bonne ou de mauvaise foi lors de la vente. Il peut bien y avoir eu erreur de sa part, mais cette erreur est moins excusable que celle de l'acheteur, et ce dernier peut exiger qu'il fasse tous ses efforts pour se procurer la chose qu'il lui a vendue et, en cas d'impossibilité, qu'il lui paie des dommages-intérêts (*c*).

L'acheteur peut ratifier le contrat et consentir à la transformation de la vente translative de propriété en une vente simplement productive d'obligations. S'il laisse passer dix ans après la découverte de son erreur, il ne peut plus exercer l'action en rescision du contrat (art. 2258). Ce contrat sera alors définitivement valable comme contrat productif d'obligations, et l'acheteur pourra demander que le vendeur lui procure la chose ou lui paie des dommages-intérêts, comme le vendeur pourra exiger le prix en offrant la chose à l'acheteur, si cette chose est dans le même état que lors de la vente.

Enfin l'acheteur peut réclamer des dommages-intérêts, dit l'article, 1487, s'il ignorait que la chose n'appartenait pas au vendeur. Dans le cas contraire, il est censé avoir acheté à ses risques et périls, sachant très bien que la vente qu'on lui consentait était nulle. Mais s'il a payé le prix, il peut le répéter,

(*a*) C'est d'ailleurs, cette solution qui domine aujourd'hui en France, tant dans la doctrine que dans la jurisprudence. Comp. M. Baudry-Lacantinerie, *Vente et Echange*, n° 117.

C'est aussi cette solution que consacre notre jurisprudence: juge Jetté, *Gohier* v. *Poulin*, R. J. Q., 8 C. S., p. 401; juge Cimon, *Pelletier* v. *Morin*, 7 R. de J., p. 49.

(*b*) Cour d'appel, *Roy & Dion*, 8 R. L., p. 259.

(*c*) Juge Cimon, *Pelletier* v. *Morin*, 7 R. de J., p. 49.

ce paiement ayant été fait sans cause (arg. art. 1512). Je crois que le vendeur pourrait, dans ce cas, faire cesser son action en lui offrant la chose.

Nous supposons toujours que le vendeur a vendu sans droit la chose d'autrui. Si, au contraire, il a vendu une chose dont il était propriétaire sous condition suspensive ou résolutoire, l'acheteur, si la vente a été faite d'un droit conditionnel, n'a acheté que les chances qu'avait le vendeur d'être propriétaire de la chose, et la vente est valable de part et d'autre. Bien entendu, si le vendeur a vendu la chose purement et simplement, et que la condition à laquelle était subordonnée son droit de propriété ne se réalise point, il a vendu la chose d'autrui et la vente est nulle *(a)*.

Si le vendeur a vendu purement et simplement une chose dont il était co-propriétaire par indivis avec d'autres, il faut attendre le partage pour voir s'il y a eu réellement vente de la chose d'autrui. Il y a toutefois un peu de difficulté sur la question de savoir si, avant le partage, l'acheteur, qui a compté devenir immédiatement propriétaire de la chose, peut attaquer la vente (b). M. Guillouard (*Vente et Echange*, n° 190) pense qu'il le peut, mais cette décision est rejetée par M. Baudry-Lacantinerie (ouvrage cité, n° 121) à qui j'ai emprunté les solutions qui précèdent. Je crois qu'il est impossible de résoudre la difficulté *a priori*, car il se peut que le partage ait été différé par une convention entre les copropriétaires, et alors il serait déraisonnable de forcer l'acheteur, qui a compté devenir immédiatement propriétaire, d'attendre l'échéance du terme fixé pour le partage (*c*).

(*a*) Voy. ce que j'ai dit *suprà*, note (*a*), p. 6, et les causes qui sont citées. Celui sur la tête duquel le droit de propriété réside a toujours le droit de revendiquer la chose.

(*b*) La cour d'appel, dans une cause de *Mongeau* & *Dubuc*, 30 L. C. J., p. 25, a annulé la vente, sur demande formée par l'acheteur dès qu'il connut que son vendeur n'était propriétaire que de la moitié de l'immeuble vendu.

(*c*) Je ne crois pas que nous puissions appliquer ici les articles 882, 883 et 1293, qui établissent des présomptions de volonté lorsqu'un testateur a légué une chose dont il était copropriétaire par indivis avec d'autres. Il faut, à mon avis, consulter l'acte de vente pour découvrir l'intention des parties, et si le vendeur a déclaré vendre la chose elle-même, ce serait déraisonnable de prétendre qu'il n'a voulu vendre que la part qu'il y avait.

Dans une cause de *Fruing* v. *Dunn*, 4 R. de J., p. 41, la demanderesse, représentant l'acheteur, demandait la nullité de la vente pour la raison que le vendeur n'était propriétaire lors de la vente, que d'une moitié de l'immeuble vendu. La défenderesse, fille du

Quid, si le vendeur n'était que le propriétaire simulé de la chose vendue? Le véritable propriétaire de la chose peut-il la revendiquer entres les mains d'un tiers acquéreur. La cour d'appel, dans la cause de *Whitehead & Kieffer*, M. L. R., 4 Q. B., p. 236, a décidé que cette simulation ne pouvait affecter les droits d'un acheteur de bonne foi.

Les exceptions. Par exception, la vente de la chose d'autrui est valide dans les cas qui suivent:

1° *En matière commerciale.* "La vente," dit l'article 1488 "est valide, s'il s'agit d'une affaire commerciale, ou si "le vendeur devient ensuite propriétaire de la chose."

C'est la faveur du commerce qui a fait admettre cette exception que la doctrine française accueille également. Mais toute vente commerciale de la chose d'autrui n'est pas valide, mais seulement celles qui portent sur des objets individuels que le commerçant à l'habitude de vendre. Ainsi la vente d'un fonds de commerce fait par un non-propriétaire serait nulle (*a*). Il faut, cependant, assimiler aux ventes commerciales qui peuvent se faire validement de la chose d'autrui, celles qui se font dans une foire, dans un marché, ou à une vente publique (art. 1489). Le code ne dit pas ce qu'il faut entendre par *vente publique.* Je crois qu'il ne s'agit pas de la vente faite sous l'autorité de la loi, dont il est question à l'article 1490, mais de la vente volontaire aux enchères que mentionnent les articles 1564 et suivants.

J'ai dit que la faveur du commerce a fait admettre cette exception à la règle de la nullité de la vente de la chose d'autrui. En France, lorsqu'il s'agit d'un objet mobilier déterminé, on enseigne que l'acquéreur de bonne foi en acquiert la propriété par une prescription instantanée, en vertu de la règle: *en fait de meubles possession vaut titre.* Il n'est donc pas absolument nécessaire que la vente soit commerciale, pourvu que l'acquéreur ait eu la tradition de la chose vendue. Dans notre droit, au contraire, si la vente n'est pas

vendeur, était, par la mort de son père, devenue propriétaire de tout l'immeuble, dont la moitié, au temps de la vente, lui appartenait. La cour de revision à Québec était unanime à reconnaître que la cause de nullité avait disparu, mais elle décida à la majorité des juges (juge Routhier dissident) que la demanderesse avait droit quand même d'obtenir la nullité de la vente, parce que la défenderesse dans ses plaidoyers avait nié les droits de la demanderesse dans l'immeuble en question.

(*a*) Comp. M. Baudry-Lacantinerie, ouvrage cité, n° 123.

commerciale, c'est-à-dire si la chose n'a pas été acquise d'un commerçant trafiquant en semblables matières (*a*), le propriétaire de cette chose peut la revendiquer contre l'acquéreur de bonne foi qui n'en a pas acquis la propriété par prescription.

La doctrine de notre droit est donc celle-ci. S'agit-il d'une vente faite par un commerçant au cours de ses opérations commerciales, ou d'une vente faite dans une foire, ou marché, ou à une vente publique, le propriétaire, sauf le cas où la chose a été perdue ou volée, exception dont je parlerai dans un instant, ne peut la revendiquer (*b*), et l'acquéreur, indépendamment de toute prescription, en est le propriétaire incommutable. S'agit-il d'une vente mobilière non commerciale, l'acquéreur même de bonne foi, qui n'a pas prescrit, n'acquiert pas plus de droit que n'en avait son vendeur, et le véritable propriétaire peut revendiquer la chose qui lui a été vendue (*c*). Mais la possession de l'acquéreur offre cet avantage qu'elle lui permet de demeurer sur la défensive, car, dans notre droit, la possession à titre de propriétaire d'un meuble corporel fait présumer le juste titre (*d*). C'est donc au propriétaire à prouver, outre son droit, les vices de la possession ou du titre de l'acquéreur. Si l'acquéreur est de bonne foi, il acquiert la propriété du meuble par une prescription de trois ans à compter de la dépossession, même si cette dépossession a eu lieu par vol. Cette prescription n'est

(*a*) C'est la manière de voir qu'a adoptée la cour d'appel dans la cause de *Cassils & Crawford*, 21 L. C. J., p. 1, et je crois que la décision de la même cour dans la cause de *Goldie & Filiatrault*, R. J. Q., 2 B. R., p. 368, autorise aussi cette restriction. Je ne parle dans le texte que de la vente commerciale, il faut y ajouter celle faite dans une foire ou marché ou à une vente publique.

(*b*) C'est ainsi que le vendeur qui a retenu son droit de propriété sur la chose vendue, (voy. *suprà*, note (*a*), p. 6), ne peut plus la revendiquer si elle a été achetée à un encan public par un tiers de bonne foi: Juge Plamondon, *Thurber* v. *Bartel*, 1 R. de J., p. 56.

(*c*) Par exemple, si le locataire d'un objet mobilier le vend à un tiers, et si la vente n'est pas commerciale, le propriétaire pourra revendiquer l'objet entre les mains du tiers qui ne l'a pas encore prescrit: cour de revision, *Gould* v. *Cowan*, 17 L. C. R., p. 46; juge Smith, *Mathews* v. *Senécal*, 7 L. C. J., p. 222; juge Badgley, *Nordheimer* v. *Fraser*, 1 L. C. L. J., p. 92. Le même droit existera en faveur du propriétaire d'une chose donnée en gage, si le créancier-gagiste l'a vendue à un tiers: cour de revision, *Leduc* v. *Girouard*, M. L. R., 2 S. C., p. 470; conseil privé, *City Bank* & *Barrow*, 5 App. Cas., p. 664.

(*d*) On remarquera la différence entre cette formule et celle du droit français moderne, où la possession *vaut titre*.

cependant pas nécessaire, sauf le cas où la chose a été perdue ou volée, pour empêcher la revendication, si la chose a été achetée de bonne foi dans une foire, dans un marché, ou à une vente publique, ou d'un commerçant trafiquant en semblables matières, ni en affaire de commerce en général (art. 2268) (*a*).

Mais, lorsqu'il n'y a pas eu prescription, le véritable propriétaire, qui a été dépouillé de sa chose par vol ou qui l'a perdue, peut exercer la revendication dans les cas que je viens de mentionner, mais alors il doit rembourser à l'acquéreur de bonne foi le prix que celui-ci a payé. C'est la disposition de l'article 1489 qui se lit comme suit:

1489. " Si une chose perdue ou volée est achetée de bonne " foi, dans une foire, marché, ou à une vente publique, ou " d'un commerçant trafiquant en semblables matières, le pro" priétaire ne peut la revendiquer sans rembourser à l'ache" teur le prix qu'il en a payé (*b*)."

Cette disposition, voulant protéger à la fois le propriétaire de la chose perdue ou volée et l'acquéreur de bonne foi, donne cependant la préférence à celui-ci, en obligeant le premier à lui rembourser le prix de vente.

Citons maintenant quelques solutions de notre jurisprudence.

Une cour d'hôtellerie où se réunissent des marchands de chevaux, et où se font des encans de chevaux, n'est pas considérée comme la foire ou marché dont il est parlé en l'article 1489: Juge Beaudry, *Guy* v. *Booth*, 4 R. L., p. 565 (voy. aussi *Hughes* v. *Reed*, 6 L. C. J., p. 294, Smith J.).

La vente d'effets saisis, par le saisi à un tiers, a été assimilée à la vente d'effets volés (voy. *Francy* v. *Costello*, 12 R. L., p. 300. Mais du bois coupé par un colon sur une terre qu'il occupe en vertu d'un billet de location, et vendu par lui, n'est pas une chose volée tombant sous l'effet de l'article

(*a*) Un cultivateur qui vend du bois de chauffage, coupé sur sa terre peut être considéré comme un commerçant trafiquant en semblables matières: cour d'appel, *Canada Paper Co.* & *British American Land Co.*, 5 L. N., p. 310.

(*b*) Comp. la disposition semblable de l'article 2268. Ce dernier article ajoute à l'énumération les mots " ni en affaire de commerce en général," mais j'ai dit qu'il faut entendre par là les ventes faites par le commerçant au cours de ses opérations commerciales, ce qui en ramène la formule à celle de l'article 1489 qui parle de ventes faites par *commerçant trafiquant en semblables matières*, expression qu'emploie également l'article 2268.

Le premier alinéa de l'article 2280 C. N. est au même effet que notre article 1489.

1489: cour d'appel, *Canada Paper Co. & British American Land Co.*, 5 L. N., p. 310.

2° *La vente est valide si le vendeur devient ensuite propriétaire de la chose.* Cette exception est également reconnue en France (*a*). L'acheteur de la chose d'autrui, nous l'avons vu, peut attaquer la vente, mais s'il ne le fait pas, il est censé y adhérer dans les termes où elle est possible, c'est-à-dire comme contrat simplement productif d'obligations. Donc, si le vendeur devient propriétaire de la chose, rien ne s'oppose à ce qu'il accomplisse son obligation, pourvu que la chose soit dans le même état que lors de la vente. Mais si avant l'acquisition de la chose par le vendeur, l'acheteur a demandé, comme il le peut, l'annulation de la vente, son action devra être maintenue quoique le vendeur ait, depuis cette action, acquis la chose qu'il avait vendue. Les droits des parties, en effet, doivent être envisagés tels qu'ils existaient lors de l'institution de l'action, et, à ce moment, l'acheteur avait retiré le consentement qu'il avait donné à la vente.

3° *La vente est valide lorsqu'elle est faite sous l'autorité de la loi.* Cette vente, quoique faite de la chose d'autrui, est valide et exclut la revendication du véritable propriétaire, même lorsque la chose vendue avait été perdue ou volée. En effet, aux termes de l'article 1490, " si la chose perdue ou " volée a été vendue sous l'autorité de la loi, elle ne peut " être revendiquée (*b*)."

L'expression vente " faite sous l'autorité de la loi " est générale et comprendrait toute vente forcée faite en vertu de quelque disposition légale, et non pas seulement la vente judiciaire ou celle faite en exécution d'un jugement. Ainsi lorsqu'un immeuble a été exproprié pour cause d'utilité publique, l'acquéreur n'en peut être évincé (art. 1590), pourvu, toutefois, que l'expropriation ait été légalement effectuée.

Mais, spécialement dans le cas de la vente judiciaire sur exécution ou procédure équivalente, il importe de distinguer la vente des meubles de celle des immeubles.

Dans le cas de meubles, l'effet de la vente est absolu et la revendication du véritable propriétaire est impossible, sauf le cas de fraude ou de collusion. C'est ce que porte en ces termes l'article 668 du code de procédure civile:

" Sans préjudice du recours de la partie lésée contre le sai- " sissant et ceux qui agissent pour lui, aucune demande en

(*a*) M. Baudry-Lacantinerie, ouvrage cité, n° 110.
(*b*) Voy. la disposition semblable de l'article 2268.

" nullité ou résolution de vente de meubles sur saisie-exécu-
" tion n'est recevable à l'encontre de l'adjudicataire qui a
" payé le prix d'adjudication, sauf le cas de fraude ou de col-
" lusion (*a*)."

La condition du paiement du prix par l'adjudicataire n'en est réellement pas une, car l'adjudicataire n'acquiert la chose vendue et la vente elle-même n'est parfaite que lorsque le prix de l'adjudication a été payé. Il reste donc acquis que la disposition de l'article 1490 est absolue lorsqu'il s'agit de meubles (*b*). Seulement, lorsqu'il y a eu fraude ou collusion dont l'adjudicataire a été l'auteur ou du moins le complice, la vente peut être attaquée et l'adjudicataire évincé, car la fraude forme une exception à toutes les règles, *fraus omnia corrumpit* (*c*).

Le seul recours du véritable propriétaire, outre son droit de recouvrer des dommages-intérêts du saisissant et de ceux qui agissent pour lui (*d*), est une réclamation sur le prix de vente, réclamation qui est privilégiée et vient après les frais de justice, les dépenses faites dans l'intérêt de la masse des créanciers et la créance du locateur. Un pareil droit appartient à celui qui a été dépouillé de sa chose par vol ou qui l'a perdue (art. 2005*a*).

(*a*) Il y eu application de cet article dans les causes suivantes: Juge Mathieu, *Mackay* v. *Vigeant*, M. L. R., 1 S. C., p. 382; même juge, *La ville de Longueuil* v. *Crevier*, 14 R. L., p. 110.

(*b*) Je ne crois pas que la vente puisse être attaquée même pour cause d'informalités à moins que ces informalités ne rendent la vente inexistante. C'est ce dernier cas qui se présentait dans la cause de *Belfrey* v. *Frank*, 4 Rapp. de Pratique, p. 337, jugée par le juge Archibald. (Voy. cependant la cause de *Nordheimer* & *Duplessis*, 2 L. C. L. J., p. 105, dans laquelle la cour d'appel a déclaré la vente nulle et a maintenu la revendication d'un piano, parce que la vente avait été faite par l'huissier dans un district autre que celui où le piano avait été saisi. Voy. aussi la cause de *Nordheimer* & *Leclaire*, cour d'appel, M. L. R., 2 Q. B., p. 446, et 30 L. C. J., p. 333. Mais il faut remarquer que certaines informalités, qui se commettent à la connaissance de l'adjudicataire, peuvent être assimilées à de la fraude.)

(c) Juge Davidson, *Gebhart* v. *Brault*, R. J. Q., 3 C. S., p. 239; juge Gill, *Drapeau* v. *McIntosh*, 11 L. N., p. 170 et 31 L. C. J., p. 257; cour d'appel, *Ouimet* & *Senécal*, 4 L. C. J., p. 133.

(*d*) Ce droit lui est reconnu par l'article 668 du code de procédure que je viens de citer; il est semblable à celui que la loi accorde à l'adjudicataire (art. 1587 C. C.) contre le créancier saisissant à raison des informalités de la saisie, ou de ce qu'elle a été faite d'une chose qui n'appartenait pas ostensiblement au débiteur.

Dans le cas des immeubles, la règle de l'article 1490 n'est pas aussi absolue et demande à être bien comprise (*a*). On ne peut, en effet, vendre en justice un immeuble que lorsqu'il a été saisi sur une personne qui le possède ou est réputée le posséder *animo domini* (art. 699 C. P. C.). Et même lorsque le saisi possédait ou était réputé posséder l'immeuble à titre de propriétaire, le décret peut être attaqué, et l'adjudicataire évincé, s'il y a eu dol ou artifices, à la connaissance de l'adjudicataire, pour écarter les enchères, et si les conditions et formalités essentielles prescrites pour la vente n'ont pas été observées (art. 784 C. P. C.).

Donc l'adjudicataire n'est à l'abri de la revendication du véritable propriétaire, que lorsque: 1° la saisie a été faite sur une personne qui possédait ou était réputée posséder l'immeuble à titre de propriétaire (*b*) ; 2° il n'y a pas eu dol ou des artifices à sa connaissance pour écarter les enchères; 3° les conditions et formalités essentielles prescrites pour la vente ont été observées.

La première condition est la plus importante. Il est en effet acquis, puisqu'on a vendu la chose d'autrui, que la vente a été faite *super non domino*. Il faut alors, pour que la vente soit parfaite et inattaquable, que le saisi, non propriétaire, ait possédé ou ait été réputé posséder la chose *animo domini*. Sa possession est alors l'élément capital qu'il convient d'examiner. Elle doit avoir été telle qu'il aurait pu acquérir la chose par prescription si sa possession avait duré assez longtemps, et partant cette possession a dû être paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire (art. 2193). Donc si la vente a été faite sur un locataire, sur un antichrésiste, elle est nulle et le véritable propriétaire peut évincer l'adjudicataire.

Ce qui précède fait assez voir ce qu'on entend par une personne qui est réputée posséder à titre de propriétaire. C'est évidemment une personne dont la possession est paisible et publique. Le silence et l'inaction du véritable propriétaire qui a eu connaissance de la saisie, peuvent d'ailleurs, à elles

(*a*) Je parle ici des ventes d'immeubles en justice. Dans une cause de *Lovell & Leavitt*, R. J. Q. 2 B. R., p. 324, la cour d'appel a annulé une vente d'immeuble faite en vertu de la loi municipale, pour taxes non-payées, suivant le principe consacré par l'article 1487 C. C., concernant la vente de la chose d'autrui. Décision semblable de la cour de revision dans une cause de *Humphreys* v. *Desjardins*, R. J. Q., 24 C. S., p. 250.

(*b*) Cour d'appel, *Leclerc & Phillips*, R. J. Q., 4 B. R., p. 288; même cour *Perreault & Mousseau*, R. J. Q., 6 B. R., p. 474.

seules, le rendre non-recevable à évincer l'adjudicataire. Il est, dans ce cas, censé consentir à la vente et son seul recours est sur les deniers qui ont été prélevés. C'est ce qui résulte de la disposition de l'article 728 du code de procédure civile, qui transforme en opposition à fin de conserver l'opposition à fin d'annuler qui a été produite tardivement.

Deux espèces intéressantes se sont récemment présentées devant les tribunaux, et dans l'application des règles que je viens d'exposer, l'on y est venu à des solutions contraires, mais non pas absolument inconciliables.

La première cause est celle de *The Waterous Engine Works Co. & La Banque d'Hochelaga,* R. J. Q., 12 B. R., p. 258. L'appelante, compagnie ayant son siège social en la province d'Ontario, avait vendu certaines machines à Kelly Bros., de Joliette, avec réserve du droit de propriété. Le moulin où ces machines avaient été installées ayant été saisi avec les machines, à la poursuite du curateur à la cession de biens de Kelly Bros., et d'un créancier de l'un des faillis, l'appelante produisit une opposition que contesta l'intimée et que la cour supérieure renvoya. Près de quatre mois après le jugement de la cour supérieure, l'appelante porta la cause en appel devant la cour du Banc de la Reine, qui maintint son opposition, et ce jugement fut confirmé par la cour suprême. Cependant, dans l'intervalle entre le jugement renvoyant l'opposition et l'institution de l'appel, le créancier saisissant obtint du protonotaire un bref de *venditioni exponas,* et par l'entremise d'un prête-nom de l'intimée, le curateur fit rendre par le juge une ordonnance pour la vente du moulin et des machines. La vente eut lieu après l'appel, mais l'appelante n'en eût connaissance qu'après avoir obtenu le jugement de la cour suprême, et, à cette vente, l'intimée se porta adjudicataire du moulin et des machines et en disposa.

Dans ces circonstances la cour d'appel jugea que l'intimée, à qui l'appelante avait dénoncé son droit de propriété des machines et la nullité de la saisie qui en avait été faite, ne pouvait pas, en provoquant ce décret et en se portant adjudicataire, obtenir un titre qui militât contre l'appelante, et qu'en disposant des machines comme de choses lui appartenant, l'intimée s'était rendue responsable de leur valeur envers l'appelante.

L'autre cause est celle de *Renaud* v. *Denis* & *Pilon*, intervenant, R. J. Q., 23 C. S., p. 16, jugée par la cour de Revision à Montréal antérieurement à l'arrêt que je viens d'analyser, dans les circonstances suivantes:

L'intervenant était porteur d'un jugement contre le nommé Vendette, et fit saisir un immeuble dont celui-ci était en possession. A cette saisie, la demanderesse produisit une opposition à fin d'annuler, prétendant être propriétaire du dit immeuble en vertu d'une vente que Vendette lui en avait faite, et cette opposition fut contestée par l'intervenant qui allégua que la vente de Vendette à la demanderesse était frauduleuse. L'opposition fut maintenue par la cour supérieure, mais ce jugement fut infirmé par la cour de revision qui renvoya l'opposition, maintint la saisie et ordonna la vente de l'immeuble sur bref de *venditioni exponas.* En vertu de ce dernier jugement, l'intervenant fit annoncer la vente de l'immeuble sur *venditioni exponas,* et la vente eut lieu et l'immeuble fut adjugé à M. Hector Champagne qui le vendit au défendeur. Subséquemment à la vente judiciaire, mais pendant le délai légal d'appel, la demanderesse se porta appelante du jugement de la cour de revision devant la cour du Banc de la Reine, et, ne voulant donner caution que pour les frais de l'appel, elle signa la déclaration voulue par l'art. 1214 C. P. C., consentant à l'exécution du jugement rendu contre elle. La cour du Banc de la Reine infirma le jugement de la cour de revision et rétablit celui de la cour supérieure. La demanderesse porta alors la présente action revendiquant contre le défendeur l'immeuble décrété, et l'intervenant, créancier saisissant, intervint dans l'instance et contesta son action.

La cour supérieure, Taschereau, J., maintint son action, mais ce jugement fut infirmé par la cour de revision qui jugea que la saisie ayant été faite sur un possesseur *animo domini,* et le décret ayant eu lieu après l'accomplissement de toutes les formalités voulues par la loi, et avant l'appel de la demanderesse, ce decret était valable et avait purgé les droits de propriété de la demanderesse, lesquels droits se résolvaient en une réclamation sur le prix de vente.

Il va sans dire que ces deux jugements sont de simples arrêts d'espèce. Dans le premier cas le propriétaire ignorait la vente judiciaire et l'adjudicataire avait provoqué cette vente. Dans le second cas tout s'est fait à la connaissance du propriétaire, qui cependant avait pris toutes les mesures, sauf l'appel dans les délais d'exécution, que la loi lui offrait pour arrêter la vente, et l'adjudicataire n'avait rien eu à faire aux procédures d'exécution et vente. Le raisonnement du juge Taschereau me semble toutefois l'emporter sur les motifs in-

voqués par les savants juges de la cour de revision. En disant cela, j'envisage uniquement la question de principe, c'est-à-dire celle de savoir si la partie qui intente son appel dans les délais prescrits par la loi, et qui réussit à faire casser le jugement dont elle se plaint, n'est pas bien fondée à attaquer de nullité tout ce qui a été fait en exécution du jugement. La question de savoir si la demanderesse, en consentant à l'exécution du jugement, n'avait pas renoncé à attaquer les actes d'evécution regulièrement faits, est un point sur lequel il n'est pas nécessaire que j'exprime une opinion.

Les deux autres conditions requises pour mettre l'adjudicataire à l'abri de la revendication du véritable propriétaire —l'absence de dol, à la connaissance de l'adjudicataire, pour écarter les enchères, et l'accomplissement des formalités essentielles prescrites pour la vente—n'exigent pas d'explication. Il est évident que si l'adjudicataire a participé au dol ou même en a eu connaissance, la vente est nulle par application de l'article 993. Il est également clair que l'on doit observer les formalités essentiellees prescrites pour la vente, car autrement cette vente est inexistante. La publication de l'avis de la vente me parait être une formalité essentielle, mais il en est autrement de l'envoi de copie de cet avis au régistrateur, l'absence de tel avis, aux termes de l'article 719 C. P. C., n'annulant pas les procédures.]]

CHAPITRE IV. — DES OBLIGATIONS DU VENDEUR.

SECTION I. — DISPOSITIONS GENERALES.

I. — Interpretation de la vente. — [[Je dois tout d'abord attirer l'attention du lecteur sur une différence importante, quant à l'interprétation de l'acte de vente, entre notre code et le code Napoléon. D'après l'article 1602 de ce dernier code, " le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi " il s'oblige; tout pacte obscur s'interprète contre le vendeur. " Cette disposition déroge à l'article 1162 du même code (reproduit textuellement par notre article 1019) qui veut que " dans le doute, la convention s'interprète contre " celui qui a stipulé, et en faveur de celui qui a contracté l'o- " bligation. " On justifie l'article 1602 en disant que le vendeur dicte en général les clauses du contrat (*a*), et qu'il con-

(*a*) On rappelle à ce propos le vieux proverbe juridique rapporté par Loysel: *qui vend le pot, dit le mot.*

naît en général beaucoup mieux que l'acheteur la chose objet du contrat. Mais on n'applique cette règle qu'aux clauses ordinaires du contrat, et non aux clauses exceptionnelles que l'acheteur aurait stipulées dans son intérêt, et on n'invoque l'article 1602 de même que l'article 1162, suivant l'expression de M. Baudry-Lacantinerie (*a*), qu'en désespoir de cause, c'est-à-dire après que le juge aura épuisé, pour découvrir le sens du pacte obscur ou ambigu, les moyens ordinaires d'interprétation indiqués dans les articles 1156 et suivants (nos art. 1013 et suiv.).

Nos codificateurs n'ont pas jugé à propos de reproduire l'article 1602 du code Napoléon, étant d'avis que l'on devrait suivre la règle de notre article 1019 dans le cas de la vente comme dans celui des autres contrats. Donc, s'il y a doute à l'égard de l'objet que le vendeur s'est obligé à vendre, ce doute s'interprètera en faveur du vendeur, comme le doute, à l'égard du prix, doit être résolu en faveur de l'acheteur.

II. — **Principales obligations du vendeur.** — Le code ne s'occupe ici que des principales obligations du vendeur. Ces obligations sont succintement indiquées par l'article 1491 en ces termes:

1491. "Les principales obligations du vendeur sont: 1° la délivrance, et—2° la garantie de la chose vendue (*b*)."

Le vendeur a bien d'autres obligations, comme celle de conserver la chose jusqu'à la livraison (art. 1063), mais cette dernière obligation lui incombe comme à tout débiteur d'une chose certaine et déterminée. Le code ne parle plus de l'obligation de transférer la propriété, car quand la vente est parfaite ce transport s'opère par l'effet de la loi seule.

Je vais maintenant expliquer avec les détails qu'elles comportent les obligations que mentionne l'article 1491]].

SECTION II. — DE LA DELIVRANCE.

§ I. — *De l'importance de la délivrance et de ses effets.*

La vente n'étant point, en droit romain, translative de propriété, la tradition de la chose vendue avait pour effet principal d'opérer la mutation de propriété (voy. *supra*, p. 15).

(*a*) *Précis*, n° 507.
(*b*) Cet article est au même effet que l'article 1603 du code Napoléon.

Elle n'a plus cet effet dans notre droit, puisque l'acheteur devient instantanément propriétaire par la seule force de la vente (voy. *supra*, p. 16). Quel effet produit-elle donc? Quel intérêt y a-t-il à savoir que tel fait constitue une délivrance, à déterminer d'une manière exacte le moment où elle s'accomplit? Faut-il dire qu'elle n'a d'autre effet que de mettre l'acheteur à même de se servir de la chose, de l'employer à l'usage auquel il la destinait, d'en disposer? — Sans doute elle n'aura souvent que ce résultat. Ainsi, je vous vends un immeuble qui m'appartient, et je vous en fais tradition: quel effet opère cette délivrance? Elle vous met à même de retirer de l'immeuble toute l'utilité qu'il peut donner, d'en disposer, et, par exemple, si c'est une maison, de l'habiter.

Cependant, elle peut encore, dans certains cas, avoir d'autres résultats qu'il importe de connaître.

1° Dans les ventes de choses déterminées quant à l'espèce seulement, elle individualise l'objet de la vente, et par là même en transfère la propriété.

2° Dans les ventes de corps certains mobiliers, elle joue un rôle très important, [[car l'acheteur qui, le premier, obtient la livraison (*a*), est protégé contre celui qui avait acheté la chose du même vendeur par un titre antérieur, pourvu toujours que sa possession soit de bonne foi (art. 1027, al. 2). En France, le possesseur acquiert instantanément la propriété d'une chose mobilière, même lorsque celui qui la lui a vendue n'en était pas le propriétaire, et cela en vertu de la maxime *possession vaut titre;* mais cette règle, sauf les cas que j'ai précisés dans le chapitre qui précède, n'est pas suivie en cette province.

"La délivrance," dit l'article 1492, qui est emprunté de l'article 1604 du code Napoléon," est la translation de la chose "vendue en la puissance et possession de l'acheteur."]] *Avoir la possession,* c'est être en contact avec une chose, de telle manière qu'on puisse faire sur elle des actes de maître, de propriétaire; *délivrer* ou *mettre en possession,* c'est mettre l'acheteur à même de faire ces actes de propriétaire, en lui fournissant tous les moyens qu'on avait de se servir de la chose et d'en disposer à son gré.

(*a*) Bien entendu, il s'agit ici d'une livraison réelle, car la livraison purement fictive ne peut préjudicier aux tiers: cour d'appel, *White & Bank of Montreal,* 12 L. C. J., p. 189.

§ II. — *Comment s'accomplit la délivrance.*

[[Aux termes de l'article 1493, qui est de droit nouveau, "l'obligation de délivrer est remplie de la part du vendeur, "lorsqu'il met l'acheteur en possession actuelle de la chose, "on consent qu'il en prenne possession, tous obstacles en étant "écartés."

Cet article diffère et du droit ancien, et, quant à sa forme du moins, du droit français moderne.

Nous savons que sous l'ancien droit la délivrance était l'acte essentiel, puisque c'était par là que le vendeur faisait passer à l'acheteur la propriété de la chose vendue. En principe, la délivrance ou la tradition devait être réelle, mais, on se contentait dans la pratique d'une tradition symbolique ou feinte, et, suivant l'expression de Ricard, le relâchement des coutumes avait fait de la tradition réelle un pur jeu (*a*).

Le code ayant rendu la vente translative de propriété, indépendamment de la tradition, la délivrance, tout en demeurant l'une des obligations principales du vendeur, a perdu beaucoup de son importance (*b*). Il suffisait donc de dire que le vendeur accomplit cette obligation, lorsqu'il met l'acheteur en possession actuelle de la chose, ou consent qu'il en prenne possession, tous obstacles en étant écartés.

Cette simple énonciation est beaucoup plus satisfaisante que la disposition des articles 1605 et 1606 du code Napoléon, qui distinguent la délivrance des immeubles et celle des meubles.

Quant aux premiers, l'article 1605 porte que l'obligation de délivrer est remplie de la part du vendeur, lorsqu'il a remis les clefs, s'il s'agit d'un bâtiment, ou lorsqu'il a remis les titres de propriété. Mais cette disposition a été vivement critiquée. On a fait remarquer que, prise à la lettre, elle signifierait que le vendeur accomplirait son obligation de délivrer un bâtiment en en remettant soit les clefs soit les titres à l'acheteur, alors que celui-ci aurait absolument besoin des deux. Et on enseigne que la délivrance ne sera parfaite que lorsque l'acheteur sera mis à même d'habiter la maison et d'en disposer, qu'il faut ainsi que le vendeur enlève ses meubles,

(*a*) Je n'ai pas besoin de répéter ici ce que j'ai dit de la tradition de l'ancien droit, en mon tome 4, p. 132.

(*b*) C'est pourquoi je m'abstiendrai de citer plusieurs décisions de nos tribunaux qui ont été rendues sous l'empire des lois antérieures au code.

et qu'il remette à l'acheteur les clefs et les titres, et par titres on entend les actes qui servent à prouver que le vendeur était propriétaire, et non pas l'acte de vente entre lui et l'acheteur.

Quant aux meubles, l'article 1606 du code Napoléon indique trois modes de délivrance: 1° la tradition réelle; 2° la remise des clefs des bâtiments qui renferment les meubles vendus; 3° le seul consentement des parties, si le transport ne peut s'en faire au moment de la vente, ou si l'acheteur les avait déjà en son pouvoir à un autre titre. Mais cette disposition n'est pas complète puisqu'elle ne mentionne pas le *constitut possessoire*, c'est-à-dire la convention entre le vendeur et l'acheteur que le premier continuera à posséder la chose vendue, mais à un titre precaire, tel que celui de locataire, d'usufruitier, etc.

Je crois que notre code a bien fait de se contenter d'une énonciation sommaire et générale, en disant que l'obligation de délivrer est remplie de la part du vendeur, lorsqu'il met l'acheteur en possession actuelle de la chose, ou consent qu'il en prenne possession tous obstacles en étant écartés.

Notre article 1493 paraît donc indiquer deux modes de délivrance: 1° la tradition réelle; 2° la tradition consensuelle, et cela sans distinguer la délivrance des meubles de celle des immeubles (*a*).

La tradition réelle ne se conçoit bien que dans le cas des meubles. C'est celle qu'on fait de la main à la main, comme dans le cas d'une montre, d'un livre, ou en mettant la chose à la disposition de l'acheteur pour qu'il l'enlève, si elle est d'un volume considérable.

La tradition consensuelle peut s'appliquer aux meubles ou aux immeubles. D'après le code, le seul consentement du vendeur à la prise de possession de l'acheteur ne suffit pas, il faut encore que le vendeur écarte tous les obstacles qui em-

(*a*) Mais remarquons que dans l'un et l'autre cas la tradition exige le concours des deux parties, et n'est complétée que si l'offre du vendeur est acceptée par l'acheteur; jusqu'à l'acceptation de l'offre, le vendeur garde la possession et le soin de la chose, mais son obligation de délivrer la chose est remplie en ce sens que l'acheteur se trouve constitué en demeure: cour de revision, *Maher* v. *Girard*, R. J. Q., 10 C. S., p. 304, et 2 R. de J., p. 501.

pêcheraient cette prise de possession (*a*). Ainsi le vendeur d'une maison doit en enlever ses meubles, en un mot mettre l'acheteur à même de prendre possession de cette maison et de l'occuper lui même (*b*).

Mais si, après avoir mis l'acheteur en possession de la chose vendue, le vendeur vient ensuite l'en déposséder, devons-nous considérer que le vendeur n'a pas rempli son obligation de délivrer la chose? C'est la question intéressante que discute le juge Langelier, en revision, dans la cause de *Côté* v. *Neveu*, R. J. Q., 22 C. S., p. 272 du rapport. D'après lui, l'obligation de délivrer se trouve définitivement remplie par le vendeur, et l'acheteur n'a contre lui, s'il le dépossède, abstraction faite de l'obligation de garantie, qu'un recours en revendication comme il en aurait un contre tout tiers qui le déposséderait.

Ajoutons que l'article 1165 complète l'article 1493 et pose certaines règles quant à la délivrance consensuelle. Il porte que si le corps certain et déterminé est livrable au lieu où il se trouve, le débiteur doit, par ses offres, requérir le créancier de venir l'y prendre; que si la chose n'est pas livrable ainsi et est de sa nature difficile à transporter, le débiteur doit, par ses offres, indiquer le lieu où elle se trouve, et le jour et l'heure où il sera prêt à la livrer au lieu où le paiement doit en être fait; enfin que si le créancier, dans le premier cas, n'enlève pas la chose, et dans le second cas, ne signifie pas sa volonté de la recevoir, le débiteur peut, s'il le juge à propos, la mettre en sûreté dans tout autre lieu, au risque du créancier (*c*).

Il y a bien d'autres modes de délivrance qui peuvent rentrer dans la définition générale de l'article 1493. Ainsi le vendeur permet à l'acheteur d'apposer sa marque sur la chose vendue, ou bien il lui délivre un ordre de livraison lorsque la

(*a*) Si, par exemple, la chose vendue se trouvait sous l'effet d'une saisie, le vendeur, pour pouvoir opérer une délivrance complète, devrait faire disparaître la saisie, qu'elle soit bien ou mal fondée: conseil privé, *Prévost & Compagnie de Fives-Lille*, 10 App. Cas., p. 643.

(*b*) L'effet de la vente quant aux baux est expliqué par les articles 1663 et 2128 qui ont eux-mêmes besoin d'une explication que je tenterai de donner plus loin.

(*c*) Voy., pour l'explication de cette disposition, mon tome 5, p. 587.

chose se trouve dans la possession d'un tiers (*a*). On pourra d'ailleurs consulter les espèces auxquelles j'ai renvoyé bien sommairement en mon tome 6, p. 94.

Dans une cause de *Russell* v. *Guertin*, (10 L. C. J., p. 133, et 2 L. C. L. J., p. 142) et il a été jugé par le juge Badgley que dans une vente de bois debout, avec droit de coupe, la seule délivrance que pouvait faire le vendeur consistait à montrer à l'acheteur les arbres à couper.]]

Délivrance des choses incorporelles. [[" La délivrance " des choses incorporelles, " dit l'article 1494, " se fait, ou " par la remise des titres, ou par l'usage que l'acquéreur en " fait du consentement du vendeur (*b*). "]] Ainsi, je vous vends l'usufruit que j'avais sur le bien d'un tiers: je vous en ferai délivrance par la remise de l'acte de vente et du titre qui constate le droit que je vous ai vendu. Je vous vends sur un bien qui m'appartient un droit d'usufruit ou toute autre servitude: je vous en ferai faire des actes de jouissance. Mais, si la servitude est purement négative, si elle consiste, non pas à vous donner le droit de faire sur mon bien certains actes de jouissance, mais à m'imposer l'obligation de ne pas faire tel ou tel acte, par exemple, de ne pas bâtir, la délivrance ne peut alors avoir lieu que par la remise de l'acte de vente: car il ne peut pas y avoir de votre part acte de jouissance, exercice de votre droit.

Les articles 1570 et 1571 nous diront comment s'opère la délivrance des créances.

§ III. — *Des frais de la délivrance et de ceux de l'enlèvement.*

Les dépendances et les accessoires d'une obligation en font réellement partie: les frais de délivrance doivent donc être à la charge du vendeur, et les frais d'enlèvement à la charge de

(*a*) En ce dernier sens, voyez: cour d'appel, *Fraser* & *Roche*, 8 L. C. R., p. 288. Si l'ordre de livraison a rapport à des choses qui doivent être façonnées par celui à qui l'ordre est adressé, la livraison devient complète dès que ce dernier a façonné les choses sur l'ordre du vendeur, et les a mises de côté à la disposition de l'acheteur: cour d'appel, *Broster* & *Hall*, 10 L. C. J., p. 205.

(*b*) Cet article est semblable en substance à l'article 1607 du code Napoléon.

l'acheteur (*a*). Ainsi, quand des choses sont vendues au poids ou à la mesure, c'est au vendeur à supporter les frais de mesurage ou de pesage, et à l'acheteur ceux d'emballage et de chargement. Mais il pourrait y avoir stipulation contraire.

§ IV. — *Du lieu où doit se faire la délivrance.*

Elle doit se faire au lieu convenu entre les parties, et, lorsque la convention est muette à cet égard. au lieu où se trouvait la chose vendue à l'époque de la vente, [[enfin, dans les autres cas, au domicile du débiteur (art. 1152) (*b*).]]

Nous voyagions ensemble, et à Rome je vous ai vendu ma montre livrable dans un an. A l'échéance du terme convenu, nous nous trouvons tous les deux à Paris, où nous sommes domiciliés, et là vous me demandez la délivrance de la montre que je vous ai vendue. Puis-je vous dire: Venez à Rome la recevoir, car c'est là qu'elle était lorsque je vous l'ai vendue? Non: car, dans ce cas, il a été tacitement convenu que la délivrance se ferait au domicile du vendeur.

§ V. — *Quand doit être faite la délivrance.*

La délivrance doit être faite au temps fixé par la convention, et, quand la convention n'en parle pas, au moment même de la vente (*c*).

(*a*) C'est ce que statue dans les termes suivants l'article 1495, qui est une copie textuelle de l'article 1608 du code Napoléon:

1495. " Les frais de la délivrance sont à la charge du vendeur, et " ceux de l'enlèvement à la charge de l'acheteur, s'il n'y a stipula-" tion contraire."

(*b*) Le code Napoléon contient au titre de la vente un article spécial (1609) sur ce point, mais nos codificateurs ont pensé que l'article 1152 était suffisant pour résoudre la question.

(*c*) Dans une cause de *Courville* & *Leduc* (30 L. C. J., p. 316) la cour d'appel a étudié ce dernier point. L'objet de la vente était une récolte de pommes, et il n'y avait pas de temps fixé pour la livraison.

Quid, si la convention dit que la chose vendue devra être délivrée dans un court délai? Le juge Torrance (*Thompson* v. *Currie*, 1 L. N., p. 139) a décidé qu'en ce cas un retard de trois mois pour la livraison ne serait pas raisonnable. Lorsqu'une date est fixée par la convention pour l'expédition des marchandises vendues, cela ne veut pas dire que les marchandises devront être expédiées exactement au jour fixé, mais on veut simplement par là fixer approximativement le temps de la délivrance: cour d'appel, *Magor* & *Kellor*, R. J. Q., 1 B. R., p. 23. Bien entendu, il en aurait été autrement, si l'intention des parties de fixer une date à laquelle seule la délivrance pouvait être faite, avait été apparente.

Si le vendeur laisse écouler le délai fixé par la convention sans effectuer la délivrance, l'acheteur peut demander, à son choix, *et avec dommages et intérêts,* s'il y a lieu, sa mise en possession ou la résolution du contrat (art. 1065) (*a*).

Toutefois, si le vendeur prouve qu'il a été empêché par un cas fortuit ou de force majeure d'effectuer la délivrance dans le temps convenu, ce retard ne peut motiver contre lui ni la résolution de la vente, ni même une demande en dommages et intérêts.

Remarquons encore que la seule *échéance du terme* ne suffit pas pour faire encourir la résolution du contrat ou la condamnation à des dommages et intérêts: l'une et l'autre ne peuvent être prononcées qu'autant que le vendeur n'a pas satisfait à une sommation de délivrer (art. 1067 et 1070). Mais il en serait différemment s'il avait été expressément convenu que le vendeur serait mis en demeure par la seule ?chéance du terme et sans sommation (art. 1067) (*b*).

Lorsque la vente a été faite sans terme, le vendeur est autorisé à refuser la délivrance à l'acheteur qui la demande sans offrir de payer son prix (*c*). On fait ici l'application du principe que, dans les contrats productifs d'obligations réciproques, l'une des parties ne peut pas être contrainte à l'exécution du contrat si l'autre n'est pas prête à l'exécuter de son côté. Le vendeur retient donc la chose vendue jusqu'au paiement, *jure pignoris.* Ce gage légal est appelé, dans la doctrine, *droit de rétention* (*d*).

(*a*) Le code Napoléon contient deux articles, au titre de la vente relatifs à cette question (1610 et 1611), mais nos codificateurs les ont considérés comme surabondants, vu l'article 1065 et ne les ont pas reproduits.

(*b*) Il est à peine nécessaire de dire que, dans le cas d'une vente commerciale, le vendeur est en demeure de délivrer par le seul laps de temps (art. 1069). Voy. en ce sens la décision de la cour de revision dans la cause de *Mahaffy* v. *Baril,* R. J. Q., 11 C. S., p. 475.

(*c*) C'est ce que dit l'article 1496, dont voici le texte, semblable en substance à l'article 1612 du code Napoléon:

1496. " Le vendeur n'est pas tenu de délivrer la chose, si l'ache-
" teur n'en paie pas le prix, à moins que le vendeur ne lui ait ac-
" cordé un délai pour le paiement."

(*d*) L'acheteur ne peut donc revendiquer la chose vendue, ni demander la résolution de la vente aussi longtemps qu'il n'a pas offert d'en payer le prix: Juge Mathieu, *Contant* v. *Normandin,* 11 R. L., p. 479; même juge, *Desève* v. *Fradette,* 17 R. L., p. 438, et M. L. R., 5 S. C., p. 48; juge Routhier, *Ahern* v. *Lemieux,* 4 R. de J., p. 555. Si l'acheteur n'offre qu'une partie du prix, le vendeur peut

Si la vente est faite avec terme pour le paiement du prix, le vendeur suit alors la foi de l'acheteur et renonce ainsi tacitement à son droit de rétention.

Bien plus, au cas même où la vente contient terme pour le paiement du prix, le vendeur qui n'a pas encore livré conserve son droit de rétention lorsque, depuis la vente, il se trouve exposé, par suite du mauvais état des affaires de l'acheteur, à perdre la chose et le prix, ce que la loi applique au cas [[d'insolvabilité (*a*). Cette règle est contenue à l'article 1497, qui se lit ainsi :

1497. " Le vendeur n'est pas non plus obligé à la délivrance, quand même il aurait accordé un délai pour le paiement, si depuis la vente l'acheteur est devenu insolvable, en sorte que le vendeur se trouve en danger imminent de perdre le prix ; à moins que l'acheteur ne lui donne caution de payer au terme]] (*b*)."

Tout se passe alors comme si la vente était pure et simple : car l'un des effets de [[l'insolvabilité ou de]] la faillite est d'enlever au débiteur le bénéfice du terme auquel il avait droit (art. 1092). La même théorie serait applicable si l'acheteur avait diminué par son fait les sûretés spéciales en considération desquelles le terme lui avait été accordé (même art. 1092).

Dans tous les cas, l'offre d'une caution, faisant cesser tout danger, suffit pour conserver à l'acheteur le bénéfice du terme.

Il résulte de ces mots de l'article 1497 : *depuis la vente*.... que l'offre d'une caution ne serait pas même nécessaire si l'acheteur était *déjà* [[insolvable]] au moment de la vente,

refuser la délivrance : Juge Tait, *Clément* v. *Durocher*, R. J. Q., 16 C. S., p. 479. Mais si le vendeur a reçu une partie du prix, il doit ou la rembourser à l'acheteur, ou lui délivrer, à son choix, si c'est possible, une partie des choses vendues, pour la valeur du montant payé : Juge Johnson, *Walsh* v. *Bernard*, 4 R. L., p. 659.

(*a*) Juge Tellier, *Collette* v. *Lewis*, M. L. R., 5 S. C., p. 107 ; juge Casault, *McNider* v. *Beaulieu*, 161 Q. L. R., p. 295. Mais en dehors du cas d'insolvabilité le vendeur qui a donné terme ne peut demander un cautionnement à l'acheteur et refuser de livrer la chose vendue ; en le faisant il viole le contrat et se rend passible de dommages envers l'acheteur : Juge Archibald, *Durocher* v. *McLaren*, R. J. Q., 16 C. S., p. 257.

(*b*) L'article 1613 du code Napoléon est semblable, sauf qu'il emploie les mots " tombé en faillite ou en état de déconfiture " au lieu des mots " devenu insolvable " qu'emploie notre article. Ce n'est qu'une différence de mots.

à moins qu'on n'eût caché au vendeur, par des manœuvres frauduleuses, l'existence de [[l'insolvabilité]] de l'acheteur (1).

§ VI. — *Ce qui doit être délivré.*

[[Le premier alinéa de l'article 1498 contient la disposition suivante:

1498. " La chose doit être délivrée en l'état où elle se " trouve au moment de la vente, sujette aux règles concer- " nant la détérioration, contenues au titre *Des obligations* (*a*). "]]

Prise à la lettre, [[la première partie de]] cette disposition signifierait que, si la chose s'est détériorée par cas fortuit, le vendeur n'est pas quitte en la délivrant dans l'état où elle se trouve au moment de la délivrance; en d'autres termes, que les risques sont à la charge du vendeur. Or, ce résultat est inadmissible: car, aux termes de l'article 1150, c'est pour l'acheteur que la chose périt ou s'améliore (*b*). L'article 1498 [[se complète donc par l'article 1150, auquel il renvoie, et il doit s'entendre]] en ce sens, que le vendeur ne doit pas changer l'état de la chose vendue, qu'il doit la délivrer avec les qualités qu'elle avait au moment de la vente, améliorée ou détériorée indépendamment de son fait. Si la détérioration vient de lui, il en est responsable; et, réciproquement, s'il a conservé la chose ou s'il l'a améliorée à ses dépens, l'acheteur lui tient compte de toute la dépense dans le premier cas, de la plus-value dans le second.

Nous avons raisonné dans l'hypothèse d'une vente pure et simple ou à terme. Si la vente est conditionnelle, la perte arrivée par cas fortuit, *pendente conditione*, est pour le vendeur (art. 1087, 1088).

Lorsque la chose n'a subi que des détériorations, l'acheteur [[doit la recevoir dans l'état où elle se trouve, sans diminution de prix, si le vendeur n'est pas en faute; et

(1) Voy. M. Laurent, t. 24, n° 171.

(*a*) Le premier alinéa de l'article 1614 du code Napoléon, correspondant, est semblable, sauf les mots " sujette aux règles etc. " qu'il ne contient pas.

(*b*) Le code Napoléon contient, au titre de la vente, un article particulier, relativement aux risques de la chose vendue (art. 1624 C. N.) mais cet article ne fait d'ailleurs que renvoyer aux règles énoncées au titre *Des obligations*, et nos codificateurs ne l'ont pas reproduit.

si le vendeur est en faute, l'acheteur a le droit ou d'exiger la chose dans l'état où elle se trouve, ou de demander la résolution du contrat, avec dommages-intérêts dans l'un et l'autre cas (art. 1087, 1088).]]

[[L'article 1498 ajoute, en deuxième alinéa, qu' "à compter du moment la vente, tous les fruits de la chose appartiennent à l'acheteur (*a*)."]] Cette disposition est inutile quand elle n'est pas dangereuse. En effet, de ces deux choses l'une: ou la délivrance doit être faite au moment de la vente, ou le vendeur s'est réservé le droit de ne la faire qu'à partir d'une certaine époque. Dans le premier cas, il est bien inutile de dire que les fruits appartiennent à l'acheteur, puisqu'ils font partie de la chose même dont il est devenu propriétaire. Dans le second, la règle est dangereuse: car souvent il arrivera qu'en stipulant un terme pour faire la délivrance, le vendeur n'aura eu d'autre but que de se réserver le droit de jouir de la chose jusqu'à l'échéance du terme. Ce ne serait pas douteux, s'il avait dit, par exemple: Je vous vends mon domaine, mais je n'en ferai la délivrance qu'après la récolte. N'est-il pas évident, en effet, que le vendeur a voulu se réserver le droit de recueillir la récolte, par cela même qu'il a stipulé qu'il resterait en possession pendant le temps nécessaire pour la faire? Autrement, le terme stipulé à son profit serait sans utilité pour lui; or, il faut toujours entendre une clause dans le sens avec lequel elle peut produire un effet, plutôt que dans celui avec lequel elle ne peut en avoir aucun (art. 1014).—J'ajoute que, dans le système contraire, on serait amené à dire que l'acheteur, qui ne doit les intérêts de son prix qu'à compter du jour de la délivrance de la chose vendue [[si aucun terme n'a été stipulé pour le paiement du prix (art. 1534).]] a droit aux fruits du jour même de la vente; or ce résultat répugne, tout à la fois, à l'équité et à l'esprit de la loi (voy., *infra*, l'explication de l'article 1534).

Au reste, notre article s'applique aux fruits civils comme aux fruits naturels. Ainsi, lorsque la chose vendue était louée, le prix de bail ou de location est acquis au vendeur jusqu'au moment de la vente, et à l'acheteur à partir du même moment.

Dans les ventes conditionnelles, les fruits perçus ou échus *pendente conditione* appartiennnent au vendeur: car la ré-

(*a*) Le deuxième alinéa de l'article 1614 du code Napoléon est semblable en substance.

troactivité de la condition qui se réalise (art. 1085) ne peut pas effacer le fait même de la perception. La rétroactivité opère sur le droit et non sur le fait (1).

Le vendeur doit délivrer, avec la chose vendue, tous les accessoires qui en dépendent, notamment les clefs des bâtiments, les titres de propriété (*a*).

[[Par application de ce principe, le juge Mathieu a décidé, dans la cause de *La Banque Ville-Marie* & *Kent* & *Millar,* R. J. Q., 22 C. S., p. 162, que le vendeur est obligé de remettre à l'acheteur les titres de l'immeuble vendu, et, parmi ces titres, le certificat du régistrateur constatant que l'immeuble est libre de toutes charges et hypothèques.]]

C'est d'ailleurs une question de fait que celle de savoir ce qui est ou n'est pas accessoire de la chose vendue (*b*).

Le vendeur doit délivrer la mesure indiquée au contrat: telle est la règle. Mais l'article 1500, qui la pose, ajoute: "sous les modifications ci-après exprimées (*c*)." Nous avons à rechercher ce qui arrive lorsque la contenance *réelle* est inférieure ou supérieure à la contenance *déclarée.* A cet égard, on peut distinguer deux cas principaux.

(1) *Contrà,* MM. Aubry et Rau, t. 4, § 302, p. 75, note 62. [[J'ai exprimé, dans mon tome 5, p. 445, des doutes quant à cette solution qu'enseigne Mourlon.]]

(*a*) C'est l'article 1499 qui nous le dit dans les termes suivants:

1499. "L'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires "et tout ce qui a été destiné à son usage perpetuel."

Cet article est une copie textuelle de l'article 1615 du code Napoléon.

(*b*) La vente d'une maison comprend comme accessoires, les tuyaux à l'eau et les tuyaux à gaz qui y sont attachés au moment de la vente: Juge Taschereau, *Atkinson* v. *Wood,* 14 L. C. R., p. 159. Elle comprend aussi un aqueduc privé qui était en activité, lors de la vente, par entente avec un tiers: Juge Andrews, *Dallaire* v. *Dallaire,* 17 Q. L. R., p. 121. La vente d'un immeuble, sans réserve, comporte aussi la vente des droits de mines sur icelui, sauf les dispositions de la loi provinciale relative aux mines: cour de revision, *Neil* v. *Proulx,* R. J. Q., 1 C. S., p. 565.

La vente des créances d'un commerçant en faillite ne comprend pas les livres de comptes eux-mêmes (cour de revision, *Guindon* v. *Fatt,* M. L. R., 3 S. C., p. 79); mais si le curateur qui a vendu les créances à remis les livres à l'acheteur, il ne pourra ensuite revendiquer ces derniers à moins de prouver que les créanciers du failli ont intérêt à en obtenir la possession: Juge Mathieu, *Kent* v. *Granger,* 17 R. L., p. 63, et M. L. R., 5 S. C., p. 40.

(*c*) Voici comment se lit l'article 1500, qui est une copie textuelle de l'article 1616 du code Napoléon:

1500. "Le vendeur est tenu de délivrer la contenance telle qu'elle "est portée au contrat, sous les modifications ci-après exprimées."

1er Cas. — *Vente, à raison de tant la mesure, d'un immeuble déterminé.* Exemple: Je vous vends, à raison de 1,000 francs l'hectare, mon champ, qui a vingt hectares; ou bien encore, ce qui revient au même: Je vous vends mon champ de vingt hectares pour 20,000 francs, à raison de 1,000 francs l'hectare.

Telle est [[l'une des hypothèses prévues et réglée par l'article 1501. Cet article, qui est de droit nouveau, se lit ainsi:

1501. "Si un immeuble est vendu avec indication de sa "contenance superficielle, quels qu'en soient les termes, soit "à tant la mesure, ou moyennant un seul prix pour le tout, "le vendeur est obligé de délivrer toute la quantité spécifiée "au contrat; si cette délivrance n'est pas possible, l'acheteur "peut obtenir une dimunition du prix, suivant la valeur de "la quantité qui n'est pas délivrée.

"Si la contenance superficielle excède la quantité spé"cifiée, l'acheteur doit payer pour tel excédent; ou il peut, "à son choix, le remettre au vendeur (*a*)."]]

(*a*) L'article 1501 prévoit et règle deux hypothèses, mais à la différence de l'ancien droit et du code Napoléon, il n'adopte qu'une seule règle et établit la même obligation pour les parties, dans les deux cas. Voici comment s'expriment à ce sujet les codificateurs: "Suivant l'ancien droit, ainsi que les auteurs le déclarent, il y a "deux espèces de cas qui demandent l'application de règles diffé"rentes. La première est celle où il y a une différence entre la "contenance déclarée et la contenance réelle, et où la vente est "faite à tout la mesure; en ce cas, s'il y a déficit, le vendeur doit "faire une diminution correspondante sur le prix; et s'il y a un "excédent l'acheteur est tenu de payer pour cet excédent ou "de le remettre. La seconde classe est celle où l'immeuble est "vendu comme contenant une certaine superficie, moyennant un "seul prix, le vendeur est alors tenu de réduire le prix suivant le "déficit, mais il n'a aucune réclamation à exercer contre l'acheteur "en supplément de prix s'il y a un excédent. Les articles suggé"rés en amendement ne conservent pas cette distinction, et n'adop"tent qu'une seule règle, établissant la même obligation pour les "parties l'une envers l'autre, dans les deux cas, et donnant toujours "au vendeur, en cas d'excédent, un droit correspondant à celui "qu'a l'acheteur au cas de déficit."

Le code Napoléon a conservé la distinction de l'ancien droit, et a règlé comme suit les deux hypothèses: dans le cas d'une vente à raison de tant la mesure, s'il y a déficit, l'acheteur a droit d'exiger la délivrance de la quantité indiquée au contrat, si la chose est possible, et s'il ne l'exige pas, ou si la chose n'est pas possible, il a droit à une diminution de prix (art. 1617 C. N.); s'il y a excédent, l'acheteur a le choix de fournir le supplément du prix, ou de se désister du contrat, si l'excédent est d'un vingtième au-dessus de la contenance déclarée (art. 1618 C. N.). Dans tous les cas où la vente

En indiquant le prix particulier de chaque mesure, ou en fractionnant le prix total en autant de parties égales qu'il y a de mesures déclarées, les parties ont montré qu'elles attachaient une grande importance à l'exactitude des mesures. Aussi tout déficit ou tout excédent de contenance donne-t-il lieu à une diminution ou à une augmentation proportionnelle du prix. Si donc le champ n'a que dix-neuf hectares et demi, l'acheteur ne paiera que 19,500 francs [[à moins que le vendeur ne puisse lui délivrer tout la quantité (*a*),]] si, au contraire, le champ compte vingt hectares et demi, l'acheteur paiera 20,500 francs.

Cependant il serait injuste de forcer l'acheteur à faire une acquisition au delà de ses moyens et de ses besoins. En conséquence, la loi l'autorise à [[remettre l'excédent au vendeur, et à ne maintenir le contrat que pour la quantité spécifiée (*b*).]]

2e Cas. — *Vente d'un ou de plusieurs immeubles déterminés, pour un prix en bloc, avec indication de la mesure, mais non à raison de tant la mesure,* c'est-à-dire *sans indiquer le prix correspondant de chaque mesure en particulier.*

On peut faire trois exemples, [[prévus par ces mots de l'article 1501 (*c*): " vendu avec indication de la contenance superficielle, quels qu'en soient les termes, moyennant un seul prix pour le tout:"]]

1° Vente d'un bois de vingt hectares, pour 40,000 francs.

n'est pas faite à raison de tout la mesure, l'expression de cette mesure ne donne lieu à un supplément de prix en faveur du vendeur, ou à une diminution de prix en faveur de l'acheteur, qu'autant que la différence de mesure est, eu égard à la valeur de la totalité vendue, d'un vingtième en plus ou en moins, s'il n'y a stipulation contraire, mais l'acheteur a le choix de se désister du contrat s'il y a lieu à augmentation de prix (art. 1619, 1620 C. N.).

(*a*) D'après la loi française, le vendeur ne peut délivrer à l'acheteur la quantité qui manque, que si l'acheteur l'exige (art. 1617 C. N.).

(*b*) En cela, notre loi diffère de la loi française (art. 1618) C. N.), qui oblige l'acheteur, en ce cas, à maintenir le contrat, avec augmentation de prix, si l'excédent est de moins d'une vingtième, et à choisir entre le maintien du contrat avec augmentation de prix, ou sa résolution, si l'excédent est d'un vingtième ou plus.

(*c*) Le premier et le troisième exemples sont spécialement mentionnés par l'article 1619 C. N., dans les termes suivants:" Vente d'un corps certain et limité" et " vente de fonds distincts et séparés." Notre article s'exprime en termes plus généraux.

2° Vente de vingt hectares de bois, pour 40,000 francs.

Cette espèce est la même que la première, sauf que la première vente désigne l'objet avant la mesure, tandis que la seconde désigne la mesure avant l'objet.

Cette différence dans les formules avait autrefois une influence décisive sur la question de savoir si l'excédent ou le déficit de la mesure devait donner lieu à augmentation ou à diminution du prix. On la résolvait négativement, dans la première espèce, par cette considération que la pensée des parties s'était principalement portée sur le corps certain, objet de la vente; affirmativement, dans la seconde espèce, par la raison que les parties, en désignant d'abord la contenance, avaient montré par là qu'elles avaient traité en considération de la contenance déclarée. — La distinction est effacée par l'article 1501. [[Cela résulte des mots: "quels qu'en soient les termes (*a*)."]]

3° Vente, pour 40,000 francs, d'un champ de cinq hectares et d'une vigne de quinze hectares; ou, ce qui revient au même: vente pour 40,000 francs d'un champ et d'une vigne, le tout de vingt hectares; ou encore: vente de vingt hectares, composés d'un champ et d'une vigne, le tout pour 40,000 francs.

[[Dans les trois espèces que nous avons supposées, les parties ont attaché une certaine importance à l'exactitude de la contenance déclarée, puisqu'ils se sont donné la peine de la déclarer. En conséquence la loi assimile ces trois cas à celui d'une vente à raison de tant la mesure d'un immeuble déterminé (*b*).

Cependant dans ces trois cas, comme dans le cas de la vente d'un immeuble déterminé à tant la mesure, l'article 1501 considère que les parties n'ont donné qu'une importance secondaire à la contenance déclarée, et qu'elles ont eu principalement en vue la vente d'un ou de plusieurs immeubles déterminés. C'est pourquoi il ne donne point à l'acheteur le

(*a*) L'article 1619 C. N. s'exprime autrement; il dit: "Soit qu'elle (la vente) commence par la mesure, ou par la désignation de l'objet vendu, suivie de la mesure."

(*b*) La loi française (art. 1619 C. N.) diffère de la nôtre, car, dans ces cas, elle ne donne droit à un supplément de prix ou à une augmentation de prix qu'en autant que la différence en plus ou en moins est d'un vingtième, eu égard à la valeur de la totalité vendue; et l'acheteur a toujours le choix de se désister du contrat, s'il y a lieu à augmentation de prix (art. 1620 C. N.).

droit de se départir de la vente. Mais si le déficit ou l'excédent de quantité est si considérable qu'il y ait à présumer que l'acheteur n'aurait pas acheté s'il l'avait su, la loi protège ce dernier en lui permettant de se désister de la vente. Telle est la disposition de l'article 1502, qui se lit ainsi:

1502. "Dans l'un et l'autre des cas exprimés dans l'article qui précède, si le déficit ou l'excédent de quantité est si "considérable eu égard à la quantité spécifiée, qu'il y ait à "présumer que l'acheteur n'aurait pas acheté s'il l'avait su, "il peut se désister de la vente et recouvrer du vendeur le "prix, s'il a été payé, et les frais du contrat, sans préjudice "dans tous les cas à son recours en dommages-intérêts (*a*)."

Dans tous les cas on doit avoir égard à l'intention des parties, et les règles que nous venons d'expliquer ne s'appliquent pas s'il est évident que les parties n'ont eu en vue que la vente d'un ou de plusieurs immeubles déterminés, sans égard à leur contenance, qui peut n'avoir été mentionnée qu'en passant, sans garantie d'exactitude. Dans les ventes de cette espèce la contenance n'est pas un élément du contrat. Aussi l'article 1503, qui est indiqué comme étant de droit nouveau, mais qui est plutôt une extension qu'un changement de l'ancien droit, dit-il ce qui suit:

1503. "Les règles contenues dans les deux derniers articles ne s'appliquent pas lorsqu'il est évident, par la des"cription de l'héritage et les termes du contrat, que la vente "est faite d'une chose certaine et déterminée, sans égard à la "contenance, soit que cette contenance soit mentionnée ou "non (*b*)."]]

Lorsque la vente comprend plusieurs immeubles avec prix en bloc (*c*) et désignation de la contenance de chacun, et

(*a*) Cet article est indiqué comme étant de droit nouveau. Il contient plutôt une extension qu'un changement de l'ancien droit. Le code Napoléon, (art. 1618 et 1620 C. N.) confère le même droit à l'acheteur, en certains cas (voy. note (*a*), *supra* p. 77, et note (*a*), *supra*, p. 78. La disposition quant aux frais du contrat se retrouve à l'art. 1621 C. N., mais celle qui concerne les dommages-intérêts ne se trouve pas au code Napoléon.

(*b*) Le code Napoléon ne contient pas d'article correspondant.

(*c*) La même règle de compensation des contenances que je vais mentionner, a été appliquée par la cour suprême dans un cas où il avait eu deux ventes distinctes de deux immeubles contigus, deux prix, et deux acheteurs séparés, mais la même personne avait négocié les deux ventes à la fois avec le même vendeur, l'une pour elle-même et l'autre comme agent d'une tierce personne: *North Shore Railway & Trudel,* 11 L. N., p. 6.

qu'il se trouve moins dans l'un et plus dans l'autre, on fait compensation entre la valeur de l'excédent et celle du déficit, de telle sorte qu'il n'y a lieu à supplément ou à diminution de prix [[que suivant la différence qui reste après cette compensation (*a*).]] Exemple: Je vous vends, pour 40,000 francs, une terre labourable de vingt hectares et une vigne de dix hectares; l'hectare de terre vaut 1,000 francs, et l'hectare de vigne 2,000 francs; la terre n'a que dix-sept hectares et demi, mais la vigne en a onze: c'est comme s'il y avait un déficit de 2,500 francs et une excédent de 2,000. Le déficit étant compensé avec l'excédent, il reste une différence de 500 francs sur 40,000 [[et c'est pour cette différence seulement que pourra s'exercer l'action en dimunition de prix de l'acheteur.]]

Au reste, il est bien entendu que les règles que nous avons exposées peuvent être modifiées par la convention des parties (*b*).

L'acheteur qui use de la faculté de se désister du contrat peut exiger, outre la restitution du prix, celle des frais du contrat, et même, s'il y a lieu, des dommages et intérêts (art. 1502) (*c*): le vendeur, en effet, est en faute d'avoir promis ce qu'il ne pouvait pas procurer.

[[L'action, soit en résiliation, soit en supplément ou en diminution du prix, dure trente ans (*d*). En effet l'article 1504 dit ce qui suit:

1504. "L'action en supplément de prix, de la part du vendeur, et celle en diminution de prix, ou en rescision du

(*a*) L'article 1505, qui contient cette règle, est semblable en substance à l'article 1623 du code Napoléon et s'exprime ainsi:

1505. "S'il a été vendu deux fonds par le même contrat, et pour "un seul et même prix, avec désignation de la mesure de chacun, "et qu'il se trouve moins de contenance en l'un et plus dans l'autre "on fait compensation jusqu'à due concurrence, et l'action du vendeur et de l'acheteur est modifiée en conséquence."

(*b*) L'article 1619, *in fine*, du code Napoléon, dit expressément ques les parties peuvent stipuler au contraire des règles posées par la loi. Notre code n'en parle pas spécialement mais le même droit existe évidemment chez nous.

(*c*) Le code Napoléon ne parle pas des dommages mais cela va de soi.

(*d*) L'article 1622 du code Napoléon limite la durée de cette action à un an à partir du contrat. En l'absence d'une règle dans notre code, il n'y a qu'à appliquer la prescription trentenaire (art. 2242).

"contrat, de la part de l'acheteur, sont sujettes aux règles "générales de la prescription."

Or, si nous nous transportons au titre *De la prescription*, nous trouvons à l'article 2210, (1er alinéa), la disposition suivante: "La prescription de trente ans peut avoir lieu acquisitivement "en fait d'immeubles corporels pour ce qui est au-delà de "la contenance du titre, et libératoirement dans tous les cas, "en diminution des obligations que le titre contient (*a*)."

Notre code, en énonçant les règles que nous venons d'expliquer, relativement au défaut ou au surplus de contenance, ne fait pas mention des ventes de meubles. Mais les mêmes règles, en tant qu'elles peuvent s'appliquer, devront être consultées lorsqu'il s'agit de la vente et de la délivrance des choses mobilières. Lors même que la quantité des choses vendues est mentionnée, l'acheteur n'aura pas droit à une diminution de prix pour défaut de quantité dans la délivrance, s'il appert par les termes du contrat et la désignation des choses vendues qu'elles ont été vendues en bloc comme un seul tout: cour d'appel, *Lalonde* & *Drolet* 1 L. N., p. 29; même cour, *Canada Shipping Co.* & *Victor Hudon Cotton Co.*, 5 L. N., p. 309 (confirmé par la cour suprême, 13 *Supreme* Court Repts., p. 403); juge Doherty, *Sarateni* v. *Péan, R.* J. Q., 15 C. S., p. 202 (confirmé en revision). Lorsque plusieurs choses sont achetées ensemble comme formant un seul tout, l'acheteur n'est pas obligé d'accepter l'une d'elles; il faut que le tout soit livré: cour d'appel, *McMaster* & *Walker*, 8 L. C. R., p. 171; même cour, *The Tobey Furniture Co.* & *MacMaster*, R. J. Q., 12 B. R., p. 34 (confirment le jugement du juge Curran dans la même cause, R. J. Q., 21 C. S., p. 336). La même cour est allée encore plus loin dans la cause de *Bélanger* & *Vineberg*, 20 R. L., p. 139, dans laquelle elle a décidé généralement que l'acheteur d'effets de commerce, à qui on ne livre qu'une partie des effets achetés, a le droit de refuser cette partie.

Nos tribunaux ont rendu plusieurs décisions sur la question des actions en diminution ou en supplément de prix sur ventes d'immeubles. Nous allons les analyser succinctement.

(*a*) Cet article 2210 est en quelque sorte une exception au principe énoncé dans l'article 2208, qui dit qu'on ne peut prescrire contre son titre. Le code Napoléon, comme je l'ai dit (note précédente) limite à un an la prescription dont il s'agit, et il ne contient pas d'article correspondant à notre article 2210.

Dans les causes de *Walton* v. *Dodds* (1 L. C. L. J., p. 66, Badgley J.) et de *McVeigh* & *Lussier* (7 L. C. J., p. 132, et 13 L. C. R., p. 265, cour d'appel,) la diminution de prix a été accordée contre le vendeur. Si le vendeur a transporté le prix de vente, la diminution de prix peut être réclamée à l'encontre du cessionnaire (cour d'appel, *Ryan* & *Idler,* 7 L. C. R., p. 385), lors même que l'acheteur a accepté le transport (juge Smith, *Masson* v. *Corbeille,* 2 L. C. J., p. 140). Lorsque l'acheteur est poursuivi pour le prix de vente, s'il y a défaut de contenance dans l'immeuble livré, il peut demander la diminution du prix ou la résiliation de la vente, mais il ne peut simplement plaider qu'il n'est pas tenu de payer le prix jusqu'à ce que le vendeur lui ait fait une délivrance complète: juge Taschereau, en cour suprême, *North Shore Railway Co.* & *Trudel,* 11 L. N., p. 36.

Cependant l'acheteur peut fort bien réclamer cette réduction de prix sous forme de dommages: cour d'appel, *Doutney* & *Bruyère,* 24 L. C. J., p. 17 (infirmant le jugement du juge Dorion, dans la même cause, rapporté 21 L. C. J., p. 95). Si l'héritage du vendeur est contigu aux immeubles vendus, la contenance devra être complétée à même l'héritage du vendeur: juge Lavergne, *Sicard* v. *McKenzie,* 6 R. de J., p. 364. Si les limites de l'immeuble vendu n'ont jamais été définies par un bornage légal, l'acheteur ne pourra demander la diminution de prix avant d'avoir fait constater le prétendu déficit par un bornage entre lui et ses voisins: Juge Chagnon, *Lalonde* v. *McManus,* 12 R. L., p. 23.

Sous l'empire du code de procédure (art. 780) l'adjudication d'un immeuble sur vente judiciaire par le shérif est toujours sans garantie de contenance, et l'adjudicataire n'a pas de recours en diminution de prix: Juge Taschereau, *Pelletier* v. *Chassé,* 3 Q. L. R., p. 65; juge Stuart, *Douglas* v. *Douglas,* 3 Q. L. R., p. 197 (*a*).

S'il y a excédent de contenance, l'acheteur doit payer au vendeur un supplément de prix, ou remettre l'excédent au vendeur: Juge Routhier, *Gauthier* v. *Gauthier,* 14 L. N., p. 106.

Lorsqu'une héritage est désigné dans un titre de vente comme ayant une étendue approximative, mais comme con-

(*a*) Il en est différemment dans le cas de la vente de l'immeuble d'un failli par le syndic ou curateur à la faillite: cour d'appel, *Thomas* & *Murphy,* 8 R. L., p. 231.

tenu dans des limites précises et déterminées, on doit prendre cette vente comme celle d'un corps certain, sans égard à la contenance, et il n'y a lieu de part et d'autre ni à l'action en diminution de prix ni à l'action en supplément de prix: Juge Mackay, *Munro* v. *Lalonde*, 13 L. C. J., p. 128; conseil privé, *Herrick* & *Sixby* 11 L. C. J., p. 129 (confirmant le jugement de la cour d'appel, rapporté 8 L. C. J., p. 324, et 17 L. C. R., p. 146); juge Mathieu, *Tétreault* v. *Paquette*, 21 R. L., p. 62; cour de revision, *Cummings* v. *Laporte*, R. J. Q., 7 C. S., p. 56.

Dans une cause de *Derby* & *Herrick*, 19 L. C. J., p. 24, la terre vendue était mentionnée dans l'acte de vente comme contenant cent acres, plus ou moins, mais elle était traversée par un chemin de fer, qui en réduisait d'autant la contenance; la cour d'appel décida que l'acheteur n'avait pas droit à l'action *quanto minoris*, vu que l'existence de ce chemin de fer était connue de lui lors de la vente.]]

SECTION III. — DE LA GARANTIE.

Définition. — La garantie est, en général, l'obligation de procurer à une personne la jouissance paisible et utile des droits que nous lui avons cédés, ou de l'indemniser si nous n'y réussissons pas (*a*). En matière de vente, c'est l'obligation de procurer à l'acheteur une *possession paisible et utile*.

La possession n'est pas *paisible* lorsque l'acheteur est évincé ou même simplement troublé dans sa jouissance: le vendeur est donc garant de l'*éviction*. La possession n'est pas *utile* si la chose vendue est infectée de certains vices: le vendeur est donc garant des défauts cachés de la chose vendue ou de ses *vices rédhibitoires*.

[[Ces deux obligations du vendeur existent de droit, sans stipulation: c'est ce qu'on appelle la garantie légale. Mais les parties peuvent par leurs conventions modifier ces obligations, et même les exclure: c'est ce qu'on appelle la garantie

(*a*) Cette obligation est indivisible: cour de revision, *Allard* v. *Pelland*, R. J. Q., 8 C. S., p. 332. Il y a cependant une ancienne cause dans laquelle il a été décidé que cette obligation est divisible même entre co-vendeurs qui vendent ensemble des parts indivises, sans stipulation de solidarité: *Marteau* v. *Tétreau*, 1 L. C. J., p. 245.

conventionnelle (*a*). Voici d'ailleurs comment s'expriment les articles 1506 et 1507, qui sont conformes à l'ancien droit, et qui contiennent des dispositions générales relatives à la section que nous allons traiter:

1506. "La garantie que le vendeur doit à l'acquéreur, est "ou légale ou conventionnelle. Elle a deux objets:

"1° l'éviction de la chose en tout ou en partie:

"2° les défauts cachés de la chose (*b*)."

1507. "La garantie légale est suppléée de droit sans sti-"pulation dans le contrat de vente:

"Les parties peuvent néanmoins par des conventions "particulières ajouter aux obligations de la garantie légale, "en diminuer les effets, ou l'exclure entièrement (*c*)."]]

§ I. — *De la garantie contre l'éviction.*

I.—Si la garantie est de la nature ou de l'essence du contrat de vente.

En principe, elle est de sa nature: car, d'une part, aux termes de l'article 1508, le vendeur en est tenu *de droit,* c'est-à-dire lors même qu'il ne s'y est pas soumis par une clause expresse (*d*); et, d'autre part, l'article 1507 (2eme alinéa) per-

(*a*) La garantie conventionnelle fait cesser la garantie légale: conseil privé, *Chaudière Gold Mining Co.* v. *Desbarats,* 4 R. L., p. 645.

(*b*) L'article 1625 du code Napoléon est semblable en substance sauf qu'il ne dit point que la garantie est ou légale ou conventionnelle, mais la même distinction existe en droit français.

(*c*) Le commencement de l'article 1626 du code Napoléon, et l'article 1627 du même code, expriment la même chose que notre article 1507, mais ils n'ont rapport qu'à la garantie en cas d'éviction. Il était préférable de placer ces dispositions en tête de la section qui traite de la garantie en général, car elles s'appliquent aussi bien à la garantie des défauts cachés.

(*d*) L'article 1508 se lit comme suit:

1508. "Le vendeur est obligé de droit à garantir l'acheteur de "l'éviction de la totalité ou de partie de la chose vendue, à raison "de quelque acte du vendeur, ou de quelque droit existant au temps "de la vente, et aussi à raison des charges non déclarées ni appa-"rentes au temps de la vente."

Cet article correspond en substance à l'article 1626 du code Napoléon; il y a cependant l'addition des mots: "à raison de quelque "acte du vendeur, ou de quelque droit existant au temps de la ven-"te," et des mots: "ni apparentes," qui rend notre article plus complet.

met aux parties, non seulement d'en modifier l'application, mais encore de stipuler que le vendeur n'en sera point tenu.

Il existe cependant une garantie qui est de l'*essence* du contrat et qui, par conséquent, produit son effet nonobstant toute clause contraire: c'est celle qui est relative aux évictions provenant d'un fait *personnel au vendeur*, c'est-à-dire résultant de l'exercice d'un droit par lui consenti (*a*). Exemple: Je vous vends ma maison, que j'ai déjà vendue à une autre personne, ou que j'ai hypothéquée à l'acquittement d'une obligation, et je stipule que je vous la vends sans garantie: cette stipulation est nulle, et, si vous êtes évincé par le premier acheteur ou par le créancier hypothécaire, vous avez droit à me demander garantie. La loi annule cette clause de non-garantie, parce qu'elle est entachée de fraude, parce que le vendeur qui l'a stipulée n'a eu d'autre but que de s'enrichir sciemment aux dépens de l'acheteur (*b*).

II.—Des clauses modificatives du principe de garantie et de leurs effets.

Les parties peuvent, soit ajouter à l'obligation de garantie en attribuant plus d'étendue aux effets que la loi y attache, soit la restreindre en diminuant l'étendue de ses effets légaux, soit même l'anéantir complètement (art. 1507).

La clause portant que *la vente est faite sans garantie* (*c*) affranchit le vendeur de l'obligation de payer à l'acheteur évincé *des dommages et intérêts,* mais ne l'autorise pas à con-

(*a*) L'article 1509, semblable en substance à l'article 1628 du code Napoléon, contient la disposition suivante:
1509. " Quoiqu'il soit stipulé que le vendeur n'est soumis à au- " cune garantie, il demeure cependant obligé à la garantie de ses " faits personnels. Toute convention contraire est nulle."

(*b*) Tel serait aussi le cas de celui qui vendrait sachant qu'il n'a pas de titre: conseil privé, *Macfarlane & Leclaire,* 12 L. C. R., p. 374, et 1 *Moore's P. C. Rep.* (N. S.) p. 1. Il est à peine nécessaire d'ajouter que le vendeur, qui avait hypothéqué l'immeuble vendu, peut par une clause expresse imposer à l'acheteur l'obligation d'acquitter l'hypothèque.

(*c*) Ou avec garantie *contre les faits et promesses seulement* du vendeur, ce qui veut dire la même chose.

server le prix (*a*). Quoique non garant, il est tenu de le rendre (*b*) car, l'ayant reçu comme l'équivalent du droit de propriété qu'il a promis et qu'il n'a point procuré, il le retiendrait sans cause, s'il était autorisé à le conserver.

L'article 1510 lui permet cependant de le retenir, dans deux cas:

1° *Lorsqu'à la clause de non-garantie se joint la circonstance que l'acheteur connaissait le danger de l'éviction* (*c*).— Ainsi, le vendeur n'est autorisé à conserver le prix qu'autant que ces deux conditions concourent: clause de non-garantie, connaissance par l'acheteur du danger d'éviction. Mais l'une ou l'autre de ces deux conditions suffit seule pour le dispenser de payer des dommages-intérêts.

[[Lorsque l'acheteur connaissait le danger de l'éviction, mais que le vendeur n'a pas stipulé la clause de non-garantie, ce dernier doit à la vérité restituer le prix, en cas d'éviction (*d*), mais sa responsabilité est limitée à cette restitution, à moins de stipulation contraire (*e*). C'est ce que nous dit l'article 1512, qui contient une exception à la règle générale énoncée dans l'article 1511, quant à la responsabilité du vendeur en cas d'éviction. Voici la disposition de l'article 1512:

1512. " Dans le cas de garantie, si l'acheteur avait con-
" naissance, lors du contrat, des causes d'éviction, et qu'il n'y

(*a*) En effet l'article 1510 s'exprime dans les termes qui suivent:
1510. " Dans le même cas de stipulation de non garantie, le ven-
" deur, au cas d'éviction, est tenu à la restitution du prix de la
" chose vendue, à moins que l'acheteur n'ait connu, lors de la vente,
" le danger de l'éviction, ou qu'il n'ait acheté à ses risques et pé-
" rils. "
L'article 1629 du code Napoléon est semblable en substance.

(*b*) Juge Jetté, *Lovejoy* v. *Phillips*, R. J. Q., 9 C. S., p. 114.

(*c*) Il en est de même cependant si l'acheteur est présumé avoir connu la cause d'éviction: cour de revision, *Guérin* v. *Craig*, R. J. Q., 2 C. S., p. 267.

(*d*) Cour de revision, *Forbes* v. *Burns*, 21 R. L., p. 203.

(*e*) Il est tenu de payer tout le dommage que l'acheteur à éprouvé s'il a spécialement garanti ce dernier contre cette cause particulière d'éviction: cour de revision, *Allard* v. *Pelland*, R. J. Q., 8 C. S., p. 332.

" ait eu aucune stipulation à cet égard, il ne peut alors réclamer que le prix de la chose vendue (*a*)."]]

2° *Lorsqu'à la clause de non-garantie se joint la clause accessoire que la vente est faite aux risques et périls de l'acheteur.* — Que décider si la vente porte *seulement* qu'elle est faite *aux risques et périls de l'acheteur*? Cette clause suffit-elle pour autoriser le vendeur à conserver le prix? L'article 1510 semble répondre négativement, puisqu'il ne dispense le vendeur de la restitution du prix qu'autant que l'une de ces deux conditions, la connaissance par l'acheteur du danger de l'éviction *ou* la clause portant qu'il achète à ses risques et périls, se joint à la clause expresse de non-garantie.

Cependant, quoi de plus énergique que la clause portant que la vente est faite *aux risques et périls de l'acheteur*? Qu'est-ce que la clause de *non-garantie* peut y ajouter? Et dès lors à quoi bon l'exiger? Si je vous ai vendu une maison en vous disant: " Peut-être suis-je, peut-être ne suis-je point propriétaire; ce que je vous vends, c'est ma prétention à cette maison plutôt que la maison... ", n'ai-je point le droit de conserver le prix, nonobstant l'éviction? Evidemment: car on ne peut pas dire que je le retiens sans cause, puisque je l'ai reçu, non pas comme l'équivalent de la maison, mais comme l'équivalent de ma prétention à la maison: je le conserve, parce que j'ai procuré à l'acheteur ce que je lui avais promis, un droit problématique, la chance d'être propriétaire. Autrement, l'acheteur n'aurait qu'à gagner, puisque, sans courir le danger de perdre, il recevrait pour un prix très modique la chance d'avoir la propriété d'un immeuble d'une grande valeur. Or, dire: je vous vends ma maison *à vos risques et périls*, n'est-ce pas absolument la même chose que si je vous disais: je vous vends ma prétention à cette maison? N'est-il pas vrai que le prix a été d'autant moins considérable que l'acheteur était exposé aux risques de l'éviction, que la vente, en un mot, est *aléatoire* (*b*)?

(*a*) Cette disposition ne se trouve pas au code Napoléon, mais on fait en France, en ce cas, l'application de l'article 1599 C. N., qui correspond à notre article 1487, et qui dit, par *à contrario*, que le vendeur ne doit pas de dommages-intérêts si l'acheteur savait que la chose vendue n'appartenait pas au vendeur.

(*b*) Lorsque la vente est faite de droits incertains ou de prétentions, que le vendeur n'a pas l'intention de garantir comme incontestables, la vente est aléatoire et ne donne lieu à aucune garantie: cour d'appel, *Demers & Duhaime*, 16 R. L. p. 31, et 14 Q. L. R., p. 16 (ce jugement a été confirmé en cour suprême, 12 L. N.,

Aussi quelques personnes séparent l'article 1510 en deux parties, et le lisent ainsi : Le vendeur est autorisé à conserver le prix : 1° Lorsqu'à la clause de non-garantie se joint la circonstance que l'acheteur connaissait le danger de l'éviction ; 2° Lorsque la vente porte qu'elle est faite aux risques et périls de l'acheteur (1).

III.—Comment s'exerce l'action en garantie.

Elle s'exerce ou par une demande *incidente* ou par une demande *principale*. L'acheteur est assigné par un tiers qui se prétend propriétaire ou créancier hypothécaire ; que peut faire l'acheteur? Il a le choix entre ces deux partis :

1° Il peut appeler en cause son vendeur, afin qu'il le défende contre les prétentions du demandeur, ou l'indemnise s'il n'y réussit pas (*a*). Le tribunal alors statue en même temps, et sur l'action principale dirigée contre l'acheteur, et sur la demande en garantie formée par l'acheteur contre le vendeur. L'acheteur pourrait même demander sa mise hors de cause et laisser le procès se débattre entre le demandeur et le vendeur, qui est la véritable partie intéressée (art. 188, C. P. C.).

2° Il peut, s'il le préfère, plaider seul, sauf, s'il succombe, à intenter contre le vendeur une action principale en dommages et intérêts.

Mais le premier parti est bien plus prudent : car, lorsque le vendeur est appelé en cause, le procès est complètement à ses risques et périls : c'est lui qui supportera les frais du procès et les erreurs du juge. Lors, au contraire, que l'ache-

p. 179, et 16 *Supreme Court Repts.*, p. 365, mais sur d'autres motifs). Voy. la décision du conseil privé, *Ducondu & Dupuy*, 9 App. Cas., p. 150, et 7 L. N., p. 46; voy. aussi la décision de la cour suprême, *Dorion & Morrissette*, 31 *Supreme Court Repts.*, p. 563.

(1) Bug.; M. Laurent, t. 24, n° 258, sur l'article 1629 C. N.

(*a*) Si cependant l'acheteur peut opposer une réponse péremptoire à l'action principale, il n'a aucun motif pour faire un appel en garantie, qui doit en conséquence être écarté : cour de revision, *Moore* v. *Mitchell*, R. J. Q., 5 C. S., p. 156. (Voy., toutefois, en sens contraire, la décision de la cour d'appel dans la cause de *Walker & Pease*, R. J. Q., 8 B. R., p. 218, et celle de la cour de revision, dans la cause de *Lamarche* v. *La Banque Ville-Marie*, 1 M. L. R., p. 203.) Le juge Madore, *Fontaine* v. *Ryder*, 10 R. de J., p. 439, a jugé que l'appelé en garantie ne peut repousser l'action qu'en alléguant et prouvant qu'il n'est pas garant du cas dont il s'agit.

teur plaide seul, le vendeur peut lui dire: " Vous avez eu tort de plaider, car la prétention du demandeur était telle qu'il était évident qu'elle devait réussir. Si vous m'eussiez appelé en cause, j'aurais, en acquiesçant à sa demande, évité les frais du procès que vous avez imprudemment soutenu: c'est donc à vous de les supporter (*a*)." Si le jugement n'est pas ou n'est plus susceptible d'appel, le vendeur peut élever une prétention bien plus grave encore, [[basée sur l'article 1520 qui comporte ce qui suit:

1520. " La garantie pour cause d'éviction cesse lorsque " l'acheteur n'appelle pas en garantie son vendeur dans les " délais prescrits au code de procédure civile, si celui-ci " prouve qu'il existait des moyens suffisants pour faire reje- " ter la demande en éviction (*b*)."]]

Il peut dire: " Que ne m'avez-vous appelé en cause? Si le tribunal a prononcé l'éviction, c'est qu'il a été induit en erreur; et, s'il a été trompé, c'est qu'il n'a pas connu tel moyen de défense que vous n'avez pas invoqué et que j'aurais fait valoir, si j'eusse été partie. C'est par votre faute que vous avez été évincé: supportez donc les conséquences de votre négligence."

Mais il y a présomption légale que le procès a été régulièrement suivi par l'acheteur et que les juges ont bien jugé; c'est, par conséquent, au vendeur à prouver le contraire (*c*). —L'acheteur ne pourrait pas dire: " Vous n'êtes pas admis à faire cette preuve: car il y a chose jugée, et on ne peut prouver contre elle." Le vendeur répondrait: "il n'y a pas de chose jugée contre moi, puisque je n'ai pas été partie au procès."

(*a*) Cour d'appel, *Carreau* & *McGinnis*, 1 D. C. A., p. 12, et 3 L. N., p. 362; même cour, *Gagné* & *Hall*, 15 Q. L. R., p. 179, et 20 R. L., p. 149.

(*b*) L'article 1640 du code Napoléon, correspondant, s'exprime différemment. Il dit que la garantie cesse lorsque l'acquéreur s'est laissé condamner par un jugement qui n'est pas susceptible d'appel. Mais les deux articles expriment la même idée, car si l'acheteur n'appelle pas le vendeur en cause, il ne peut intenter contre lui l'action en restitution du prix et en dommages-intérêts qu'après avoir été évincé.

(*c*) Juge Cimon, *Drapeau* v. *Marion*, M. L. R., 2 S. C., p. 99; cour de revision, *Allard* v. *Pelland*, R. J. Q., 8 C. S., p. 332.

IV.—Des differents cas d'eviction.

L'éviction est, dans un sens strict, la dépossession de la chose prononcée par jugement. C'est à ce sens strict qu'on s'attachait, à Rome, quand il s'agissait de la stipulation du double, *stipulatio duplae,* qu'on était dans l'usage de joindre à la vente pour le cas d'éviction. Mais l'*éviction,* considérée comme le cas général qui donne lieu à l'exercice de l'action en garantie, se prend dans un sens beaucoup plus large: elle comprend alors, non seulement le cas où l'acheteur est dépossédé par jugement, mais encore celui où l'acheteur, sans attendre la condamnation, restitue la chose à son véritable propriétaire ou la conserve à un autre titre que celui d'acheteur. — Examinons maintenant les cas d'éviction.

L'acheteur est évincé et peut agir en garantie:

1° Lorsqu'il succombe, soit comme demandeur, soit comme défendeur en revendication de la chose vendue;

2° Lorsqu'il est exproprié sur la poursuite de créanciers hypothécaires, ou qu'actionné par eux il délaisse l'immeuble, ou le conserve en les désintéressant de ses deniers (*a*);

3° Lorsque, pour ne pas soutenir un procès injuste, il abandonne la chose au demandeur dont le droit est incontestable. [[C'est ce qu'exprime dans les termes suivants l'article 1521:

1521. "L'acheteur peut se prévaloir de l'obligation de garantie lorsque, sans l'intervention d'un jugement, il délaisse la chose vendue ou admet les charges sur cette chose, s'il établit que ce délaissement ou cette admission est faite à raison d'un droit qui existait au temps de la vente (*b*)."]] Exemple: J'ai acheté un immeuble d'une personne qui était propriétaire en vertu d'une donation; le donateur, qui n'avait pas d'enfant vivant au moment de la donation et [[qui avait stipulé la résolution de la donation, au cas de survenance d'enfant, revendique l'immeuble contre moi, parce qu'il lui

(*a*) Dans ce dernier cas, l'acheteur peut opposer en compensation au vendeur sur le prix de vente, tout ce qu'il a payé pour conserver l'immeuble ou pour rendre son titre parfait: juge Tellier, *Gingras* v. *Guertin*, 8 R. de J., p. 143; juge Mailhot, *Thompson* v. *Hurdman*, R. J. Q., 4 C. S., p. 219, confirmé en appel, R. J. Q., 4 B. R., p. 409.

(*b*) Cet article ne se trouve pas au code Napoléon, mais on en retrouve le principe dans Pothier, et il constitue une règle commode et propre à éviter des contestations inutiles. La doctrine y supplée d'ailleurs en France.

en est survenu un;]] son droit étant incontestable (art. 812), j'acquiesce à sa demande et je délaisse l'immeuble. Le vendeur ne peut pas se plaindre: car, à ma place, il eût fait ce que j'ai fait moi-même.

4° Lorsqu'il conserve la chose vendue, à tout autre titre que celui d'acheteur, par exemple comme héritier ou donataire du véritable propriétaire: en réalité, le vendeur n'a pas rempli son obligation, puisque ce n'est pas la vente qui a transféré la propriété à l'acheteur.

Enfin il y a *éviction* par cela même que l'acheteur est *troublé* soit par une action en revendication, soit par une action hypothécaire. L'acheteur *troublé* est *évincé,* non pas en ce sens qu'il puisse demander dès à présent la restitution de son prix et des dommages-intérêts, car rien ne prouve qu'il sera dépossédé, mais en ce sens qu'il peut appeler en cause son vendeur, afin qu'il le défende et empêche la dépossession ou l'indemnise s'il n'y réussit point (*a*).

V.—Des évictions dont le vendeur est garant.

Le vendeur est tenu des évictions dont la cause existait dès le temps du contrat de vente.

Les évictions dont la cause n'a commencé d'exister que

(*a*) Si l'acheteur n'est pas troublé, mais *craint d'être troublé,* quel est son recours? La loi (art. 1535) ne l'autorise qu'à prendre ses mesures pour ne pas être exposé à perdre la chose et le prix, à moins qu'il n'ait la preuve qu'on lui a livré la chose d'autrui, car dans ce dernier cas, il peut quoique non troublé, demander la nullité de la vente (art. 1487) (voy. *supra,* p. 3). La simple crainte d'éviction ne peut justifier la rescision de la vente: cour de revision, *Laramée* v. *Collin,* R. J. Q., 16 C. S., p. 346; cour d'appel, *Desloges* & *Desmarteau,* R. J. Q., 6 B. R., p. 485; cour de revision, *Talbot* v. *Béliveau,* 4 Q. L. R., p. 104; cour d'appel, *Grand Trunk Ry.* & *Brewster,* 6 L. N., p. 34. La simple crainte d'éviction ne peut non plus justifier une poursuite de l'acheteur pour contraindre le vendeur à faire radier une hypothèque: *Drolet* v. *Belleau,* 11 Q. L. R., p. 190, Casault, J.: *Beaudette* v. *Cormier,* 16 Q. L. R., p. 69. Cependant le juge Davidson, dans une cause de *Millar* v. *Gohier,* 7 R. de J., p. 396, a décidé que l'acheteur a droit à l'accomplissement spécifique de la clause de *franc et quitte,* même avant d'être troublé (c'est aussi l'opinion qu'on a exprimée dans les causes que je viens de citer): et la cour de revision, dans la cause de *Ménard* v. *Rambeau,* 32 L. C. J., p. 240, et 20 R. L., p. 448, a décidé que l'acheteur qui est sujet à une expropriation, qui était décidée lors de la vente, n'est pas tenu d'attendre l'expropriation pour procéder contre le vendeur. (*Contrà,* cour d'appel, *Desloges* & *Desmarteau,* R. J. Q., 6 B. R., p. 645.)

depuis la vente ne donnent pas lieu à garantie, *à moins que cette cause ne procède du fait du vendeur.* Exemple: L'État vous exproprie pour cause d'utilité publique de la maison que je vous ai vendue: quand même l'indemnité qui vous est allouée serait très inférieure à la valeur de la maison, je ne serais pas garant de cette perte: car elle a été éprouvée par suite d'un fait dont je ne suis pas responsable, puisqu'il est postérieur à la vente (*a*). C'est un préjudice occasionné par un cas fortuit, et les cas fortuits sont à votre charge.

Mais peut-il arriver que l'acheteur soit évincé par suite *d'un fait personnel au vendeur et postérieur à la vente* (*b*)?

(*a*) Il en est de même pour toute perte subie par suite d'une action de l'autorité municipale, subséquente à la vente: cour d'appel, *Banque Jacques-Cartier* & *Gauthier,* R. J. Q., 10 B. R., p. 245 (jugement confirmé par la cour suprême, 31 *Supreme Court Repts.,* p. 474. Il en serait autrement, et le vendeur serait garant de la perte, si l'expropriation était déjà décidée au temps de la vente: voy. la cause de *Ménard* v. *Rambeau,* citée dans la note précédente. Le vendeur n'est pas garant des charges ordinaires et générales qui affectent les immeubles, telles que les taxes municipales et scolaires, subséquentes à la vente. Il n'est pas tenu non plus de garantir l'acheteur contre les rentes constituées qui remplacent les droits seigneuriaux et qui peuvent affecter un immeuble situé dans une seigneurie: Juge Wurtele, *Egan* v. *Thomson,* 16 L. N., p. 166. Mais en sera-t-il de même s'il s'agit de taxes spéciales imposées par l'autorité municipale sur certains immeubles pour se rembourser du coût de certaines améliorations faites avant la vente? Le juge Mathieu, *Levy* v. *Renauld,* 20 R. L., p. 449 avait décidé que le vendeur était garant d'une telle taxe, même si elle avait été imposée après la vente, en vertu d'un règlement antérieur à la vente. Mais la cour d'appel en a décidé autrement dans les causes de *Thibault* & *Robinson,* R. J. Q., 3 B. R., p. 280, et des *Ecclésiastiques du Séminaire de St-Sulpice* & *Masson,* R. J. Q., 10 B. R., p. 570: une taxe foncière ne devient une charge sur les immeubles qui y sont assujettis que par la mise en vigueur d'un rôle de cotisation qui en répartit le montant et détermine la part afférente à chaque immeuble qui y est assujetti. (Voy. aussi *Rochon* v. *Hudon,* (R. J. Q., 9 C. S., p. 300, DeLorimier J.), et *Banque Ville-Marie* v. *Morrison,* (20 R. L., p. 452, Gill J.) Si une telle taxe spéciale a été répartie et mise en vigueur avant la vente, le vendeur n'est tenu d'en payer que les arrérages échus avant la vente; elle doit être considérée comme une charge apparente et de droit commun dont le vendeur n'est pas garant: cour de revision, *Sharpe* v. *Dick,* R. J. Q., 22 C. S., p. 527; juge Lemieux, *Peabody* v. *Vincent,* R. J. Q., 26 C. S., p. 37.

(*b*) Dans la cause de *Verge* & *Verge,* 19 R. L., p. 469, la cour d'appel a décidé que le médecin qui avait acheté la clientèle d'un autre médecin, dans une certaine localité, ne pouvait demander la nullité de la vente parce que le vendeur avait recommencé à pratiquer sa profession dans la même localité après cinq ans; son seul recours était une action en dommages.

Cette éviction est difficile à concevoir. En effet, de ces deux choses l'une: ou le vendeur n'était pas propriétaire, ou il l'était. Au premier cas, l'éviction procédera d'une cause antérieure à la vente; au second cas, comment l'acheteur peut-il être évincé, puisque la vente lui a transféré la propriété? — Ce cas se présentera, en effet, fort rarement; mais enfin il est possible. Exemple: Je vends et je livre à un second acheteur, qui est de bonne foi, le cheval que je vous avais vendu: vous ne pouvez pas revendiquer contre le second acheteur, car il vous opposerait [[la règle de l'article 1027 (deuxième alinéa.]] Vous êtes donc dépouillé, *évincé* du droit de propriété que vous avait transféré la vente, dépouillé par une cause postérieure au contrat et procédant d'un fait du vendeur.

En matière d'immeubles [[on pourrait supposer, sous l'empire des lois d'enregistrement, l'espèce suivante:]] Soient deux ventes successives, consenties par le même vendeur à deux personnes différentes: si le *second acheteur* fait transcrire le premier, c'est à lui que l'immeuble restera. Le *premier acheteur* se trouvera donc évincé par suite de la seconde vente, c'est-à-dire par une cause *postérieure* à son contrat et procédant *d'un fait* de son vendeur (voy. *supra,* p. 14 et l'art. 2098 (1) (*a*).

VI.—Ce que doit payer le vendeur a l'acheteur evincé.

[[Les obligations du vendeur en cas d'éviction sont énumérées dans l'article 1511, qui est conforme à la loi ancienne. Cet article dit:

1511. " Soit que la garantie soit légale ou conventionnelle, l'acheteur, au cas d'éviction, a droit de réclamer du vendeur:—

" 1° la restitution du prix;

" 2° celle des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre à la personne qui l'évince;

(1) MM. Aubry et Rau, t. 4, p. 374, § 355, note 15.

(*a*) Le vendeur est-il garant d'une action contre l'acheteur qui résulte de l'exercice, par ce dernier, du droit qui lui a été concédé par le vendeur? Non, si cette action pouvait être naturellement prévue. Ainsi le vendeur d'un moulin, avec droit d'établir une chaussée sur une rivière, n'est pas garant de l'action intentée contre l'acheteur par une personne dont la terre a été inondée: cour de revision, *Moore* v. *Mitchell,* R. J. Q., 5 C. S., p. 156.

“ 3° les frais faits tant sur la demande en garantie contre le “ vendeur que sur la demande originaire;

“ 4° les dommages, les intérêts et les frais du contrat;

“ 5 les dommages, les intérêts et les frais du contrat:—

“ Sauf néanmoins les dispositions contenues dans l'article “ qui suit (*a*).”

Le vendeur doit donc:]] 1° “Restituer le prix”; ajoutons: et les pots-de-vin ou épingles qu'il avait reçus, car ces accessoires font partie du prix.

La restitution du prix, notons-le, n'a pas sa cause dans l'*obligation de garantie,* puisqu'aux termes de l'article 1510 le prix doit être restitué même par le vendeur *qui n'est pas garant de l'éviction.* Le vendeur doit le restituer parce qu'il lui a été payé *sans cause.* En effet, la vente était nulle ou résoluble, puisque l'éviction prouve que le vendeur n'était pas propriétaire de la chose vendue, ou que cette chose était grevée d'hypothèques; or, si la vente était nulle ou résoluble, l'acheteur n'était point débiteur du prix: il a donc payé ce qu'il ne devait pas. Aussi a-t-il, pour le répéter, plutôt une *condictio indebiti* qu'une véritable action en garantie (*b*).

Cette observation est importante et nous donne l'explications de la disposition [[de l'article 1513, qui se lit ainsi:

1513. “Le vendeur est obligé de restituer la totalité “ du prix de la chose vendue, lors même qu'à l'époque de “ l'éviction la chose se trouve diminuée de valeur ou détériorée, soit par la négligence de l'acheteur ou par cas for- “ tuit; à moins que l'acheteur n'ait tiré profit des dégradations “ par lui faites, auquel cas le vendeur a droit de déduire sur “ le prix une somme égale à ce profit (*c*).”]]

(*a*) L'article 1630 du code Napoléon est semblable en substance, sauf qu'il ne se réfère pas à l'article suivant car le code Napoléon n'a pas d'article correspondant à notre article 1512 (voy. suprà, p. 88, note (*a*).

(*b*) Le droit à la restitution du prix est donc indépendant de la garantie, et n'existe qu'entre les parties immédiates qui ont figuré à la vente: *Chaudière Gold Mining Co. & Desbarats,* 4 R. L., p. 645, conseil privé.

(*c*) Cet article a été rédigé d'après les articles 1631 et 1632 du code Napoléon, avec un changement seulement quant à la forme d'expression. “La dernière partie de l'article 1513,” disent nos codificateurs, “a provoqué une différence d'opinion parmi les ju- “ ristes. L'autorité de Pothier est au soutien de la règle, à l'en- “ contre de celle de Domat. On trouvera la discussion de la ma- “ tière dans Pothier et dans Troplong, aux endroits cités (Pothier, “ *Vente,* nos 68, 69; Troplong, t. 1er, *Vente,* n° 488).”

La chose que vous avez achetée a éprouvé des détériorations considérables, soit par suite de votre négligence, soit par cas fortuit; vous en êtes ensuite évincé: que vous doit le vendeur? Est-ce la valeur de la chose au moment de l'éviction, ou le prix que vous avez payé? La loi décide qu'il doit restituer le prix qu'il a reçu (*a*). C'est à tort qu'il raisonnerait ainsi: "Vous vous plaignez de l'éviction, eh bien! quel dommage vous a-t-elle causé? L'indemnité qui vous est due ne doit pas dépasser ce dommage: je ne vous dois donc qu'une somme égale à la valeur qu'avait la chose quand l'éviction vous l'a enlevée." L'acheteur lui répondrait: "Je vous ai payé un prix que je ne vous devais pas, puisque la vente était nulle. Or, aux termes de l'article 1047, ce qui a été payé sans être dû doit être restitué."

Cette solution de l'article 1513 amène ce résultat bizarre, que l'acheteur peut avoir un très grand intérêt à être évincé: car l'éviction le décharge des détériorations qu'a subies la chose, et qui resteraient à sa charge s'il n'était pas évincé.

Et peu importe que la détérioration provienne d'un cas fortuit ou de sa négligence: sa négligence ne le constitue pas en faute à l'égard du vendeur. L'acheteur, en effet, a pu légitimement négliger la chose dont il se croyait propriétaire: *qui rem alienam quasi suam neglexit nulli querelae subjectus est.*

Toutefois, ajoute l'article 1513, si l'acheteur a tiré profit des dégradations par lui faites, le vendeur a le droit de retenir sur le prix une somme égale à ce profit.

Cette retenue sera rarement applicable: car le plus souvent l'acheteur sera obligé de restituer au *propriétaire qui l'évince* le profit qu'il aura retiré des dégradations. On peut cependant citer le cas où il a vendu les matériaux provenant de la démolition des constructions *que son vendeur avait faites sur le fonds.*

2° Le vendeur doit indemniser l'acheteur des fruits qu'il a été obligé de rendre au propriétaire par qui il a été évincé. Ici se présente une difficulté. Supposer que l'acheteur est obligé de rendre les fruits au propriétaire qui l'évince, c'est évidemment le supposer possesseur *de mauvaise foi,* puisque ceux qui possèdent de bonne foi gagnent les fruits par la perception (art. 411). Or, si l'acheteur est de

(*a*) Voy. en ce sens la décision de la cour d'appel, dans la cause de *Dixon & Perkins,* 1 D. C. A., p. 1, et 3 L. N., p. 364.

mauvaise foi, il n'a pas droit à garantie [[quant aux fruits: car, aux termes de l'article 1512, il ne peut réclamer que le prix de la chose vendue. Y-a-t-il donc contradiction entre l'article 1512 et l'article 1511 — 2°?]]

La contradiction n'est qu'apparente. L'acheteur a pu être de bonne foi au moment de la vente. Mais il cesse d'être de bonne foi à partir du jour où l'action a été dirigée contre lui (art. 412): dès ce jour, il devient, envers le propriétaire, comptable des fruits qu'il perçoit, sauf encore à s'en faire indemniser par son vendeur.

3° Le vendeur doit indemniser l'acheteur des frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur et de ceux faits par le demandeur originaire. La loi suppose deux procès: 1° la demande originaire, c'est-à-dire l'action intentée contre l'acheteur par un tiers qui se prétend propriétaire ou créancier hypothécaire; 2° la demande en garantie, formée par l'acheteur contre son vendeur, qu'il appelle en cause, afin qu'il le défende contre la prétention du demandeur.

Les frais occasionnés par ce double procès restent à la charge du vendeur, lors même que l'éviction n'est pas prononcée: car il est obligé de défendre l'acheteur contre ceux qui prétendent avoir sur la chose des droits antérieurs à la vente.

Mais, si l'acheteur n'a pas appelé en cause le vendeur, et qu'il ait soutenu un procès ridicule que le vendeur aurait évité en acquiesçant à la prétention du demandeur, les frais n'entrent point dans l'action en garantie (voy. *supra*, p. 89).

4° Enfin le vendeur doit encore les *dommages et intérêts*, ainsi que les *frais et loyaux coûts du contrat*, c'est-à-dire les honoraires du notaire, les frais d'acte, et de transcription.

Mais de quels *dommages-intérêts* s'agit-il donc? Le 4° de l'article 1511 ajoute-t-il quelque chose de plus aux 2° et 3°? Que reste-t-il encore à payer après que le vendeur a exécuté les obligations imposées par le 2° et par le 3°? Il reste les autres pertes que l'acheteur a pu éprouver et le gain qu'il a été empêché de faire par suite de l'éviction. Les autres pertes... L'acheteur évincé d'une boutique peut éprouver des pertes considérables par suite du retard à trouver une autre boutique pour l'exploitation de son commerce. Le gain qu'il a été empêché de faire... celui, par exemple, résultant de l'augmentation de valeur que la chose a reçue, même par cas fortuit, depuis la vente. Ainsi, je vous ai vendu un immeuble pour le prix de 1,100 francs; les frais et loyaux coûts

du contrat s'élèvent à la somme de 68 francs; au moment de l'éviction, la chose vendue vaut 1,200 francs: que doit le vendeur, en outre de ce qui est compris dans les nos 1, 2 et 3 de l'article 1511? 100 francs pour la plus-value, 68 francs pour les frais et loyaux coûts déboursés par l'acheteur, enfin une somme représentative des frais et loyaux coûts qu'occasionnera l'achat d'un autre immeuble valant 1,200 francs (*a*). Ce n'est qu'à cette condition que l'acheteur sera réellement indemnisé de la perte qu'il éprouve par suite de l'éviction. [[C'est d'ailleurs ce que décrète en ces termes l'article 1514, conforme en substance à l'article 1633 du code Napoléon:

1514. "Si la chose vendue se trouve augmentée de valeur lors de l'éviction, indépendamment même du fait de l'acheteur, le vendeur est obligé de lui payer ce qu'elle vaut audessus du prix de la vente."

Mais il est possible que la chose ait augmenté de valeur d'un côté et se trouve détériorée d'un autre côté. Ainsi une partie d'un fonds riverain a été endevée par les eaux, mais d'autre part ce fonds a été considérablement augmenté par l'alluvion. On enseigne dans ce cas qu'il y a lieu d'établir une compensation entre la plus-value d'un côté et la détérioration de l'autre, de telle sorte que le vendeur n'est tenu d'indemniser l'acheteur que de la perte qu'il éprouve eu égard à la valeur de la chose tout entière (*b*).]]

On fait donc la part belle à l'acheteur! La chose a-t-elle diminué de valeur au moment de l'éviction: le contrat est considéré comme non avenu, et l'acheteur recouvre intégralement son prix. A-t-elle augmenté de valeur: on maintient en quelque sorte le contrat contre le vendeur, qui est obligé de donner en argent tout le bénéfice que l'acheteur aurait en nature sans l'éviction. L'acheteur court donc la chance de gagner, sans courir la chance de perdre.

Il est encore favorisé sous un autre rapport. D'après le droit commun, le débiteur de bonne foi ne doit que les dommages-intérêts sur lesquels la pensée des parties a pu raisonnablement se porter en prévision de l'éviction (art. 1074). Or, si les parties ont pu raisonnablement prévoir que la chose

(*a*) Cette décision de Mourlon, à l'égard des frais qu'entraîne l'achat d'un autre immeuble, me paraît trop absolue, car aux termes de l'art. 1479 les frais d'acte sont à la charge de l'acheteur. Je ne l'admettrais que pour l'excédent de ces frais sur ceux de la première vente.

(*b*) M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, n°551.

vendue pourrait augmenter de valeur, il n'en est pas toujours de même du *quantum* de l'augmentation de valeur. Ainsi, je vous ai vendu des terrains qui valaient 4,000 francs au moment de la vente. Ces terrains ont reçu, par suite d'événements extraordinaires, par exemple, de l'établissement d'un chemin de fer, une plus-value de 40,000 francs: le vendeur, quoique de bonne foi, devra 44,000 francs à l'acheteur évincé, et cependant les parties n'avaient certainement pas pu prévoir une augmentation de valeur si extraordinaire, si en dehors de toute prévision (1). — Pothier, au contraire, disait que le vendeur n'était tenu de la plus-value que dans une limite ordinaire, celle que les parties avaient pu raisonnablement prévoir au moment du contrat.

Si le vendeur est comptable envers l'acheteur de la plus-value résultant des cas fortuits, à plus forte raison l'est-il de celle qui résulte des réparations ou améliorations faites par l'acheteur. [[C'est ce qui résulte de l'article 1515, qui se lit ainsi:

1515. "Le vendeur est tenu de rembourser ou de faire "rembourser à l'acheteur toutes les réparations et améliora- "tions utiles qu'il a faites sur la chose vendue, suivant leur "valeur (*a*)."]]

Il est bien évident aussi qu'il doit la plus-value, lors même qu'elle est supérieure au montant des dépenses: l'acheteur, en effet, doit être indemnisé, non seulement de la perte qu'il éprouve, mais encore du gain qu'il manque de faire.

Mais *quid* si la plus-value est inférieure à la dépense? Le vendeur doit-il alors la dépense ou seulement la plus-value? On distingue. Il doit toute la dépense, s'il est de mauvaise foi: car, dans ce cas, il est tenu même des dépenses voluptuaires, lesquelles ordinairement ne donnent pas de plus-

(1) MM. Aubry et Rau, t. 4, § 355, p. 378, note 33; Laurent, t. 24, n° 246.

(*a*) Cet article est conforme en substance à l'article 1634 du code Napoléon, sauf les derniers mots "suivant leur valeur," que ce dernier ne contient pas, mais la doctrine en France, y supplée. Les codificateurs font observer, quant à l'article 1515, que l'opinion de Domat diffère de celle de Pothier et des commentateurs modernes sur la question.

value (*a*). Il doit la plus-value seulement, s'il est de bonne foi (art. 1515): alors, il ne doit à l'acheteur que ce que l'éviction lui enlève, et l'éviction ne lui enlève que la plus-value: car l'excédent de la dépense sur la plus-value eût été à sa charge, lors même qu'il n'eût pas été évincé (2). [[Cette solution est rendue certaine par les derniers mots de l'article 1515: "suivant leur valeur."]]

L'acheteur sera souvent indemnisé, en tout ou en partie, de ses dépenses, par le propriétaire qui l'évince (art. 417). Ainsi, les dépenses nécessaires lui seront intégralement remboursées par le propriétaire qui revendique. [[Il jouit même d'un droit de rétention pour se les faire payer (art. 419), sans préjudice à son recours personnel, sauf le cas de délaissement sur poursuite hypothécaire (art. 2072).]]

Mais il est possible qu'il ne reçoive du propriétaire qui l'évince qu'une indemnité incomplète: dans ce cas, le déficit pourra être comblé par le vendeur. Exemple: L'acheteur a fait une dépense de 1,000 francs, qui a produit une plus-value de 1,100 francs: le propriétaire qui l'évince ne lui doit que la dépense, 1,000 francs. Quant aux autres 100 francs, il peut les réclamer de son vendeur: car, à son égard, il a droit à toute la plus-value, quoique supérieure à la dépense. Si la plus-value n'est que de 900 francs, il ne recevra du propriétaire qui l'évince que la plus-value, 900 francs; mais il se fera rendre par son vendeur, [[si ce dernier a été de mauvaise foi, et dans ce cas seulement,]] les 100 francs dont il sera en perte: car, à son égard, il a droit à toute la dépense, quoique supérieure à la plus-value (art. 1516).

Le propriétaire qui revendique n'est point tenu des dépenses voluptaires qu'a faites l'acheteur, même de bonne foi; mais le vendeur n'en est-il point tenu? Non, s'il est de bonne foi: car alors il n'est tenu que des dommages qui ont pu être raisonnablement prévus au moment de la vente, et le vendeur n'a pas dû prévoir que l'acheteur ferait des dépenses

(2) MM. Aubry et Rau, t. 4, § 355, p. 379 et 380; Laurent, t. 24, nos 248 et 249.

(*a*) Je tire cette solution de l'article 1516, qui est semblable quant au fond à l'article 1635 du code Napoléon, lequel fait cependant une mention spéciale des dépenses voluptuaires ou d'agrément, tandis que notre article se contente de dire "toutes les dépenses." Notre article s'exprime comme suit:

1516. "Si le vendeur a vendu de mauvaise foi la propriété d'au-"trui, il est obligé de rembourser à l'acheteur toutes les dépenses "que ce dernier y a faites."

folles, ridicules, qu'un bon père de famille ne fait pas. Oui, s'il est de mauvaise foi: car alors il est tenu des dommages et intérêts prévus et imprévus (art. 1074, 1516).

Ainsi l'indemnité due par le vendeur à l'acheteur n'est pas régie de la même manière que celle qui est due par le propriétaire revendiquant. Il se peut, en effet, que l'acheteur n'ait aucune indemnité à réclamer contre ce dernier, et que néanmoins il ait droit à des dommages et intérêts contre son vendeur. Il se peut aussi que l'indemnité qu'il reçoit du propriétaire soit inférieure à celle qui lui est due par son vendeur, auquel cas celui-ci est obligé de la compléter.

Autre remarque importante. L'acheteur n'est pas traité, à l'égard des créanciers hypothécaires qui l'évincent, comme il l'est à l'égard du vendeur:

Ainsi l'acheteur peut réclamer à celui qui lui a vendu sciemment une chose hypothéquée, toute la dépense qu'il a faite, quoique supérieure à la plus-value. Les créanciers hypothécaires ne lui doivent, au contraire, que la plus-value (art. 417, 2072, 1516) (*a*).

Ainsi, les créanciers hypothécaires étant étrangers au contrat de vente, l'acheteur n'est pour eux qu'un tiers. Augmente-t-il leur gage: ils lui doivent la plus-value, parce qu'autrement ils s'enrichiraient à ses dépens; mais là s'arrêtent leurs obligations, car ils n'en ont contracté aucune autre envers lui. [[S'il le diminue sans intention de frauder, cependant, il n'en répond pas.]]

Nous avons toujours raisonné dans l'hypothèse d'une d'une éviction *totale*. Les articles 1517 et 1518 règlent l'éviction *partielle* [[Voici d'abord comment s'exprime l'article 1517:

1517. " Si l'acheteur n'est évincé que d'une partie de la " chose, ou de deux ou plusieurs choses vendues en bloc, et " que cette partie soit néanmoins de telle conséquence relativement au tout qu'il n'eût point acheté sans cette partie, " il peut faire rescinder la vente (*b*)."]]

L'acheteur peut être évincé, soit d'une portion *indivise,*

(*a*) Le tiers détenteur ne doit compte au créancier hypothécaire des détériorations qu'il a faites à l'immeuble hypothéqué qu'autant qu'il les a faites dans la vue de frauder ce créancier (art. 2054. 2055). On le rend responsable indistinctement de toutes les détériorations dans le droit français moderne.

(*b*) Cet article est semblable en substance à l'article 1636 du code Napoléon.

par exemple, du tiers, du quart de la chose vendue, soit d'une partie matériellement déterminée [[de la chose, ou des choses vendues en bloc,]] *certi loci,* par exemple, de tel champ compris dans le domaine qui a fait l'objet de la vente. Au premier cas, il y a éviction *pro indiviso;* au second, éviction *pro diviso.*

L'éviction partielle donne lieu d'abord à cette question de fait: la portion dont l'acheteur a été évincé est-elle ou non d'une importance telle qu'il n'eût pas acheté sans cette partie?

Supposons la question résolue affirmativement: il peut, à son choix, faire résilier le contrat ou le maintenir.

S'il demande la résiliation, les choses se passent comme s'il y avait éviction totale, et l'article 1511 reçoit son application ordinaire: son prix lui est rendu intégralement, quoique la chose ait diminué de valeur, et, si, au contraire, il y a plus-value, le vendeur lui tient compte de cette plus-value, en outre de la restitution du prix.

S'il maintient le contrat, il obtient une indemnité dont le *quantum* est fixé par l'article 1518; nous l'étudierons tout à l'heure.

Supposons maintenant la question résolue négativement: le contrat est maintenu, sauf au vendeur à indemniser l'acheteur.

Le contrat est donc maintenu, sauf indemnité, dans deux cas: 1° lorsque l'acheteur, pouvant le faire résilier, préfère conserver la chose; 2° lorsque l'éviction n'est pas assez importante pour amener la résiliation.

Mais quel est, dans l'un et dans l'autre cas, le *quantum* de l'indemnité? Il est fixé, [[dans les termes suivants, par l'article 1518:

1518. " Si, dans le cas d'éviction de partie de la chose, ou " des choses vendues en bloc, la vente n'est pas rescindée, " l'acheteur a droit de réclamer du vendeur la valeur de la " partie dont il est évincé proportionnellement au prix total, " et aussi les dommages-intérêts à être évalués suivant l'ac- " croissement de valeur de la chose à l'époque de l'évic- " tion (*a*)."

(*a*) Cet article est conforme à l'ancien droit, mais diffère de l'article 1637 du code Napoléon, qui a introduit une innovation que Troplong et d'autres commentateurs regardent comme peu judicieuse. En effet l'article 1637 C. N. fixe le *quantum* de l'indemnité suivant la valeur qu'avait au *moment de l'éviction* la portion dont l'acheteur a été évincé, et non proportionnellement au prix total de la vente.

Ainsi, en cas d'éviction partielle, le tarif de l'indemnité est le même que celui qui est suivi en cas d'éviction totale. L'acheteur évincé ne souffre pas des détériorations, mais il profite de la plus-value.

Si maintenant nous supposons une éviction *partielle* PRO INDIVISO, par exemple, l'éviction du quart du champ qui a été vendu, nous appliquerons les mêmes règles que pour l'éviction partielle PRO DIVISO, c'est-à-dire les règles de l'éviction totale. L'acheteur est-il évincé d'un quart, c'est le quart du prix qui devra lui être rendu, avec dommages-intérêts suivant l'accroissement de valeur s'il y a lieu.]]

VII.—DE LA GARANTIE DES SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES.

La découverte d'une servitude passive constitue une espèce d'éviction partielle. Elle peut donner lieu à la résiliation du contrat, lorsque les quatre conditions suivantes concourent (*a*). Il faut:

1° Que la servitude n'ait pas été déclarée par le vendeur (*b*);

2° Qu'elle soit non apparente: si elle est apparente, le ven-

(*a*) La troisième de ces conditions résulte de ce que nous avons déjà dit, au titre *Des servitudes réelles*. Les autres sont mentionnées dans l'article 1519, qui s'exprime ainsi:

1519. "Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait "été fait déclaration, de servitudes non apparentes, et qu'elles soient "de telle inmportance qu'il y ait lieu de présumer que l'acheteur "n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander l'annulation de la vente ou une indemnité à son choix, et dans l'un et "l'autre cas, il peut intenter son action aussitôt qu'il est informé "de l'existence de la servitude."

Cet article est semblable en substance à l'article 1638 du code Napoléon, sauf l'addition des mots "et dans l'un et l'autre cas, il peut "intenter son action aussitôt qu'il est informé de l'existence de la "servitude." Cette addition a été faite dans notre article afin d'introduire une règle qui n'était pas admise auparavant dans notre droit, et qui est reconnue dans le droit français moderne. Ce changement coïncide en principe avec le droit qui était donné, avant le code, par statut (S. R. B. C., ch. 36, s. 31), à l'acquéreur d'un héritage de retenir le paiement du prix en semblable circonstance; on en trouve l'énonciation à l'article 1535, semblable à l'article 1653 C. N.

(*b*) Si la servitude à laquelle est assujetti l'immeuble se trouve plus onéreuse que ne l'avait déclaré le vendeur, l'acheteur peut demander l'annulation de la vente ou une indemnité, lors même que la vente avait été faite sans garantie: Juge Monk, *Christie* v. *Mailhiot*, 10 L. C. J., p. 78.

deur n'est pas tenu de la déclarer, car il doit présumer que l'acheteur la connaît (*a*);

3° Qu'elle résulte d'un fait de l'homme, c'est-à-dire qu'elle soit une dérogation au droit ordinaire de propriété: lorsqu'elle résulte de la situation des lieux ou qu'elle est établie par la loi, l'acheteur a dû la connaître, puisqu'elle constitue le droit commun de la propriété;

4° Qu'elle soit de telle importance, que l'acheteur n'eût pas acheté s'il avait été instruit de son existence. J'achète un terrain pour construire une maison: si ce terrain est grevé d'une servitude de passage qui rend impossible la construction, ou, mieux encore, s'il est grevé de la servitude de ne pas bâtir, je puis demander la résiliation de la vente avec dommages et intérêts.

Lorsque la servitude non apparente et non déclarée par le vendeur qui en avait connaissance n'est pas assez importante pour faire présumer que l'acheteur n'eût pas acheté s'il en avait été instruit, l'acheteur n'a droit qu'à une indemnité (*b*).

Si le vendeur a déclaré que le fonds jouissait de telle servitude active, la fausseté de cette déclaration donne lieu aux mêmes résultats que la découverte d'une servitude passive.

Nous terminerons cette matière par l'examen de deux questions:

1° Des créanciers ont saisi un immeuble dont leur débiteur était possesseur, et l'ont fait vendre en justice; *l'adjudicataire* en est évincé [[à raison de quelque douaire coutumier, substitution ou autre droit non purgé par le décret;]] a-t-il droit à garantie, et, en cas d'affirmative, dans quelque mesure et contre qui?

[[Deux opinions sont en présence.

D'après la première (*c*), l'adjudicataire évincé n'a pas droit

(*a*) La clause disant que "l'acquéreur déclare connaître l'emplacement vendu et ses accessoires, et n'en pas exiger plus ample désignation," est de pur style, et ne porte pas sur des servitudes qui ne sont pas apparentes lors de la vente: Juge Cimon, *Lebel* v. *Bélanger*, R. J. Q., 2 C. S., p. 331 (confirmé en revision).

(*b*) Mais, dans tous les cas, si une servitude se trouve consignée dans le titre du vendeur, sous forme de réserve en faveur d'un tiers, propriétaire du terrain voisin, c'est au vendeur à faire disparaître cette servitude, si le tiers n'y a pas droit, et non à l'acheteur à plaider à ce sujet avec le tiers: Juge Cimon, *Lebel* v. *Bélanger*, R. J. Q., 2 C. S., p. 331 (confirmé en revision).

(*c*) Troplong, Vente t. 1er, n° 432; Agen, 19 août, 1867, Sirey, 68, 67.

à garantie (*a*). Le débiteur ne peut pas être garant, puisque ce n'est pas lui qui a vendu; on a vendu *contre lui et malgré lui*. Quelle faute, dès lors, lui peut-on reprocher?—Les créanciers ne sont pas, non plus, en faute, car ils ont dû croire que l'immeuble possédé par leur débiteur lui appartenait.

[[Mais la plupart des auteurs enseignent la doctrine contraire. La vente sur saisie, disent-ils, est une vente comme une autre, où le saisi joue le rôle de vendeur. Il est vrai qu'il n'y a pas consenti au moment de la vente, mais, en devenant débiteur du créancier saisissant, il a donné à celui-ci, comme à ses autres créanciers, un gage général sur ses biens, et, partant, il a consenti à la vente de ces biens si la dette n'était pas payée. Et qu'on ne dise pas que le saisi joue un rôle purement passif dans la vente sur exécution. Aux termes de l'article 705 du code de procédure civile, l'officier qui procède à la vente interpelle le défendeur de lui indiquer et désigner ses biens, et, à défaut par lui de faire cette indication, ajoute l'article, l'officier peut procéder à saisir les biens qui sont en la possession du débiteur, *aux risques et périls de ce dernier*. D'ailleurs le saisi peut faire insérer au procès-verbal les charges foncières et les rentes dont sont grevés les immeubles saisis (art. 709 C. P. C.), et il pourrait exercer ce droit par opposition, comme il pourrait, par opposition afin d'annuler, demander l'annulation de la saisie, parce qu'on aurait saisi sur lui une chose qui ne lui appartient pas (arg. art. 645 et 722 C. P. C.). L'article 1586 du code civil, tout en n'étant pas bien formel, favorise cette solution, puisqu'il donne à l'adjudicataire évincé un recours contre le saisi pour les frais du titre, ce qui est une partie de ses dommages (*b*). Du reste, l'exception de l'article 1531, quant à la garantie contre les

(*a*) La cour d'appel a cependant jugé dans une cause de *Soulard & Létourneau*, 19 L. C. J., p. 40, que l'acheteur d'un immeuble, qui en devenait ensuite l'adjudicataire, avait encore droit à garantie contre son vendeur à raison d'une charge qui n'avait pas été purgée par le décret.

(*b*) Cet article s'exprime ainsi:

1586. "Dans les ventes judiciaires sur exécution, l'acheteur, au "cas d'éviction, peut recouvrer du débiteur le prix qu'il a payé, avec "les intérêts et les frais du titre; il peut aussi recouvrer ce prix avec "intérêt des créanciers qui l'ont touché, sauf leur exception aux fins "de discuter les biens du débiteur."

Cet article ne se trouve pas au code Napoléon. Il existait une variété d'opinions sur la règle émise, mais le poids des autorités et des raisonnements justifiaient le point de vue que nos codificateurs ont adopté dans cet article.

vices cachés, n'a pas été répétée par le code à l'égard de la garantie contre l'éviction. Je conclus donc que la vente forcée étant une vente, donne lieu à garantie comme toute autre vente (*a*).

On admet, en France, une exception, ou un tempérament à cette règle, lorsque le saisi, sur l'interpellation de l'huissier, a déclaré que l'immeuble qu'on voulait saisir sur lui ne lui appartenait pas. Ce tempérament me paraît raisonnable.

L'obligation du créancier saisissant ou du créancier colloqué, de rembourser le prix à l'adjudicataire (art. 1586), ne découle pas de la garantie, car le créancier n'est pas vendeur. Mais il a reçu sans cause, et l'adjudicataire aurait contre lui une action en répétition, même en l'absence d'une disposition comme celle de l'article 1586. Tout ce que le créancier peut exiger, c'est que l'adjudicataire discute préalablement les biens du débiteur (*b*).

Ce que je viens de dire n'empêche pas l'adjudicataire évincé de recourir en dommages contre le créancier poursuivant à raison des informalités de la saisie, ou de ce qu'il a fait vendre une chose qui n'appartenait pas ostensiblement au débiteur. C'est ce que l'article 1587 exprime dans les termes suivants :

1587. "Le dernier article qui précède est sans préjudice "au recours que l'adjudicataire peut avoir contre le créan- "cier poursuivant à raison des informalités de la saisie, ou "de ce qu'elle a été faite d'une chose qui n'appartenait pas "ostensiblement au débiteur (*c*)."]]

2° Un second acheteur peut-il exercer son action en garantie, *omisso medio*, contre le vendeur primitif? Ainsi, Pri-

(*a*) Voir M. Baudry-Lacantinerie, *Vente et échange*, n° 355, et renvois.

La cour d'appel a jugé, dans une cause de *Soulard* & *Létourneau* 19 L. C. J., p. 40, que l'acheteur d'un immeuble, qui en devient ensuite l'adjudicataire, à encore droit à garantie contre son vendeur à raison d'une charge qui n'avait pas été purgée par le décret.

Le juge McCord, *Lachance* v. *Sewell*, M. C. R., p. 95, a jugé que le shérif n'est pas garant, car il ne vend pas pour lui-même.

(*b*) Avant de demander la nullité du décret et avant de procéder contre les créanciers, l'adjudicataire doit avoir été évincé; la seule crainte d'éviction ne suffit pas pour lui donner ce droit: cour d'appel, *Trust and Loan Co.* & *Quintal*, 2 D. C. A., p. 199; cour de revision, *Deschamps* v. *Bury*, 3 R. de J., p. 505. (Voy., en sens contraire, cour d'appel, *Jobin* & *Shuter*, 21 L. C. J., p. 67.)

(*c*) Cet article ne se trouve pas au code Napoléon. Il n'est qu'une application du principe général de l'article 1053.

mus vend à Secundus, celui-ci à Tertius, qui est évincé: Tertius peut-il agir directement contre Primus?

Voici l'intérêt de la question: Tertius peut évidemment agir contre Primus, en exerçant, conformément à l'article 1031, l'action en garantie qui appartient à Secundus; mais, si Secundus est insolvable, ce que Tertius obtiendra de Primus devra être réparti entre lui et les autres créanciers de Secundus. — Que si, au contraire, Tertius a contre Primus une action directe qu'il puisse exercer en son propre nom, ce qu'il obtiendra de Primus lui appartiendra exclusivement.

Rigoureusement on pourrait dire: "Tertius n'a pas contracté avec Primus: donc il n'a pu acquérir aucune créance contre lui, donc il ne peut l'atteindre qu'en exerçant le droit de Secundus."

L'opinion contraire a cependant prévalu, [[et l'article 187 du code de procédure le consacre en disant: "en matière de "garantie formelle, l'acquéreur troublé ou évincé n'est pas "tenu d'assigner immédiatement son garant direct, mais il "a droit d'assigner en garantie tout arrière-garant qui peut "éventuellement être tenu d'intervenir dans la cause (*a*)."]] Secundus en effet a entendu, en vendant la chose, céder à son acheteur tous les moyens qu'il avait, soit pour obtenir la possession, soit pour la conserver, soit pour se faire défendre contre le danger d'éviction, — par conséquent, son action en garantie contre Primus, aussi bien que l'action en délivrance ou toute autre action. En un mot, vendre une chose, c'est céder tous les droits qu'on a sur elle ou qui se rapportent à elle; c'est subroger l'acheteur en son lieu et place contre le vendeur primitif (1) (*b*).

Si Secundus, au lieu de vendre à Tertius la chose que lui a vendue Primus, la lui donne, Tertius aura-t-il droit à garantie contre Primus? L'affirmative est généralement admise. Secundus, en donnant à Tertius, aurait pu lui dire expressé-

(1) MM. Aubry et Rau, t. 4, § 355, p. 376; Laurent, t. 24, n° 229.

(*a*) L'article 2062 du code civil fait application de cette règle en en matière d'action hypothécaire.

(*b*) Dans une ancienne cause de *Peltier* & *Puize*, 2 R. de L., p. 207, il a été décidé que celui qui s'engageait solidairement avec un vendeur à garantir l'acheteur contre tous troubles était un garant formel. Celui qui s'est engagé avec le vendeur, par une clause de garantie spéciale, peut être, au cas de trouble, appelé en garantie par l'acheteur, lors même que ce dernier a connu, lors de la vente, les causes de trouble: ainsi jugé par le juge Lemieux, dans une cause de *Andrews* v. *Larocque*, 10 R. de J., p. 18 (ce jugement a été confirmé en revision).

ment: "Je vous donne cette chose et tous les droits que je puis avoir à son occasion, notamment mon action en garantie contre Primus." Dans ce cas, Tertius aurait certainement une action contre Primus. Or, dire: Je vous donne cette chose, n'est-ce pas dire implicitement: Je vous la donne avec tous les droits qui s'y rattachent, que je puis avoir à son occasion? Donner, c'est mettre le donataire en son lieu et place, quant à la chose donnée.

On fait une objection. Primus dira à Tertius: "Je n'ai pas traité avec vous, mais avec Secundus. Vous êtes son ayant-cause, son cessionnaire: vous ne pouvez donc obtenir de moi que ce que je lui dois. Or, je ne lui dois rien, puisqu'il ne souffre pas de l'éviction. Il n'en souffre pas: car elle ne donne lieu à aucun recours contre lui, les donateurs n'étant pas garants."

Il faut répondre: Le donateur souffre réellement, non pas dans ses biens, mais dans son affection. La vente ne lui a pas procuré le bénéfice qu'il en attendait, puisque, s'il eût été propriétaire, il aurait eu la satisfaction de faire une libéralité. Par conséquent, il peut dire au vendeur: "Le bonheur que j'aurais retiré du contrat de vente, si vous eussiez été propriétaire, procurez-le-moi en fournissant en argent, à mon donataire, ce qu'il ne peut pas conserver en nature (1)."

§ II. — *De la garantie des défauts de la chose vendue.*

I. Des vices dont le vendeur est garant. — [[L'article 1522 nous dit de quels vices le vendeur est garant:

1522. "Le vendeur est tenu de garantir l'acheteur à raison "des défauts cachés de la chose vendue et de ses accessoires, "qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou "qui diminuent tellement son utilité que l'acquéreur ne l'au-"rait pas achetée, ou n'en aurait pas donné un si haut prix, "s'ils les avait connus (*a*)."]]

Le vendeur répond donc: 1° des vices qui rendent la chose impropre à l'usage auquel l'acheteur la destinait; 2° des vices qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'eût pas acquise s'il les avait connus; 3° des vices qui sont tels, que,

(1) Voy. aussi M. Laurent, t. 24, n° 230.

(*a*) Cet article est conforme à l'article 1641 du code Napoléon, sauf qu'on y a ajouté les mots "et de ses accessoires," pour le rendre conforme à la règle telle qu'exprimée par Pothier.

si l'acheteur les eût connus, il n'eût acheté la chose que pour un prix inférieur à celui qu'il a payé.

Il importe peu que la chose soit mobilière ou immobilière. L'article 1522 emploie, en effet, le mot général *chose*, qui s'applique aux immeubles comme aux meubles. Ainsi, je vous ai vendu une prairie dont certaines herbes sont vénéneuses, une maison dont les poutres sont pourries et impuissantes à la soutenir longtemps: la garantie, pour vices rédhibitoires, vous est due.

II Des vices dont le vendeur n'est pas garant. — Il ne répond point:

1° Des vices qui n'appartiennent à aucune des trois catégories ci-dessus désignées;

2° Des vices ci-dessus désignés, lorsqu'ils sont *apparents*, et que la vente s'est faite en présence de la chose vendue (art. 1523) (*a*): l'acheteur est alors présumé les avoir connus, et avoir fixé son prix en conséquence. Ainsi, l'acheteur d'un cheval borgne n'a pas droit à garantie, lorsque la vente a été conclue après que le cheval a été examiné. Mais, si les parties n'étaient pas en présence de la chose vendue, le vendeur répondrait des vices apparents: car alors, en réalité, ils ne l'étaient pas pour l'acheteur.

3° Des vices ci-dessus désignés, quoique *non apparents*, lorsqu'avant la vente l'acheteur a obtenu, par une voie quelconque, connaissance positive des vices de la chose. Cela résulte de ces mots de l'article 1522: "*S'il les avait connus.*"

4° Des vices ci-dessus désignés, quoique non apparents et ignorés de l'acheteur, lorsque la chose a été vendue sans garantie.

[[Cela résulte de l'article 1524 qui s'exprime ainsi:

1524. "Le vendeur est tenu des vices cachés, quand même "il ne les aurait pas connus, à moins qu'il n'ait stipulé qu'il "ne serait obligé à aucune garantie (*b*)."]]

Mais cette clause de non-garantie serait *frauduleuse*, entachée de dol, et, par conséquent, nulle, si le vendeur connaissait les vices (*c*).

(*a*) Cet article est semblable en substance à l'article 1642 du code Napoléon, et se lit ainsi:

1523. "Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'a-"cheteur a pu lui-même connaître l'existence."

(*b*) L'article 1643 du code Napoléon, correspondant, est semblable.

(*c*) En ce sens, cour de revision, *Ducharme* v. *Charest*, R. J. Q., 23 C. S., p. 82.

III. Des actions donnees a l'acheteur qui a droit a garantie, et de l'etendue de cette garantie. — [[L'article 1526, qui nous dit quels sont les droits de l'acheteur, s'exprime comme suit:

1526. "Lacheteur a le choix de rendre la chose et de se "faire restituer le prix, ou de garder la chose et se faire "rendre une partie du prix suivant évaluation (*a*)."

L'article 1526 ne parle que de "la *chose*" vendue. Mais *quid* si plusieurs choses principales sont vendues ensemble comme un tout? Quelle action a l'acheteur, si les défauts cachés n'affectent que l'une des choses? L'article 1525 répond à cette question:

1525. "Lorsque plusieurs choses principales sont ven-"dues ensemble comme un tout, de manière que l'acquéreur "n'en aurait pas acheté une sans les autres, les défauts ca-"chés de l'une lui donnent droit de demander l'annulation "de la vente pour le tout (*b*)."

L'acheteur qui a droit à garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue a donc, lorsqu'une seule chose a été vendue,]] deux actions: 1° l'action *rédhibitoire*, 2° l'action *quanti minoris*. Il peut choisir l'une ou l'autre. Par la première, il obtient la résolution du contrat; il rend la chose achetée et obtient la restitution de son prix, avec ou sans dommages et intérêts, suivant la distinction que nous ferons bientôt. La seconde laisse subsister le contrat, mais force le vendeur à restituer à l'acheteur une portion du prix, [[suivant évaluation.

Lorsque plusieurs choses ont été vendues ensemble l'acheteur peut n'avoir droit qu'à l'une de ces actions, l'action *quanti minoris*, s'il ne peut pas démontrer que sans la chose qui est affectée de vices il n'aurait pas acheté les autres.]]

Quant à l'étendue de l'action rédhibitoire, une distinction est nécessaire: le vendeur peut, en effet, être de bonne foi, ou coupable de dol, ou en faute seulement.

1° *Le vendeur était de bonne foi, il ignorait les vices* [[*ou "n'était pas légalement présumé les avoir connus.*

(*a*) Cet article ne diffère en substance de l'article 1644 du code Napoléon, que parce qu'il ne spécifie pas le mode d'évaluation de la chose vendue, tandis que l'article 1644 C. N. dit que la partie du prix que le vendeur devra rendre sera arbitrée par experts. Nos codificateurs ont préféré laisser le mode d'évaluation sous l'empire des règles générales.

(*b*) Cet article ne se trouve pas au code Napoléon, mais il renferme une règle utile basée sur l'enseignement des auteurs.

Il ne doit que la restitution du prix et des frais occasionnés par la vente (art. 1528) (*a*).]] Celui qui vend, quoique *de bonne foi*, la chose d'autrui doit, outre la restitution du prix, des dommages et intérêts; celui qui vend de bonne foi une chose atteinte d'un vice rédhibitoire n'en doit pas. — D'où vient cette différence? On l'explique ainsi: " Il est, dit-on, facile de savoir si une chose nous appartient ou non. Lorsque le vendeur ne le sait pas, son ignorance est une faute, et toute faute dommageable oblige à payer des dommages et intérêts. Mais une chose peut être atteinte de tant de vices, et quelquefois dans un temps si court, qu'un bon père de famille, quoique intelligent, peut très bien ne pas les connaître. Le vendeur qui les ignore n'est donc pas en faute. Sans doute, il doit rendre le prix: car il ne doit pas profiter de l'erreur de l'acheteur pour s'enrichir à ses dépens; mais là doit s'arrêter son obligation, puisqu'on ne peut lui reprocher aucune faute sérieuse."

2° *Le vendeur était coupable de dol, il connaissait les vices.* — Il doit, outre la restitution du prix, payer à l'acheteur une indemnité pour les dommages résultant directement des vices de la chose, quand même ces dommages n'auraient pas pu être raisonnablement prévus au moment du contrat (art. 1527) (*b*). Exemple. Je vous vends un tonneau ordinaire,

(*a*) Voici le texte de cet article:
1528. " Si le vendeur ignorait les vices de la chose, ou n'est pas " légalement présumé les avoir connus, il n'est tenu envers l'ache- " teur qu'au remboursement du prix et des frais occasionnés par " la vente."

L'article 1646 du code Napoléon est semblable en substance, sauf qu'il ne contient pas les mots " ou n'est pas légalement présumé les avoir connus." Ces mots sont plutôt une addition à l'expression qu'à l'interprétation de la règle contenue dans l'article 1646 C. N. Ainsi, par exemple, les ouvriers sont présumés connaître les défectuosités des matériaux qu'ils emploient dans leur métiers; et les auteurs, en France, sont d'avis qu'en ce cas le vendeur est en faute, même s'il ignorait les vices, et doit, outre la restitution du prix, les dommages-intérêts qui pouvaient être prévus au moment du contrat. Dans notre droit, le cas est assimilé à celui où le vendeur connaissait les vices et tous les dommages-intérêts, même ceux qui n'ont pas été prévus, doivent être payés, (art. 1527).

(*b*) Voici le texte de cet article:
1527. " Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est " tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts " soufferts par l'acheteur.
" Il est tenu de la même manière dans tous les cas où il est légale- " ment présumé connaître les vices de la chose."

Le premier alinéa est semblable à l'article 1645 du code Napoléon; mais le deuxième alinéa ne se trouve pas au code Napoléon. D'ailleurs l'interprétation, en France, y supplée jusqu'à un certain point. Voy. la note précédente.

que je sais vicié; vous y mettez une liqueur d'une très grande valeur, de l'eau de Cologne, par exemple; elle est perdue par suite du vice du tonneau: je vous dois le prix de cette liqueur, quoique je n'aie pas pu prévoir que vous mettriez dans ce tonneau une liqueur d'une valeur extraordinaire.

[[La même règle s'applique au cas où le vendeur est légalement présumé avoir connu les vices de la chose. Le mot "*légalement présumé*" de l'article 1527 peut cependant donner lieu à difficulté, car d'une part la présomption légale est une présomption qui est spécialement attachée *par la loi* à certains faits (art. 1239), et d'autre part, nous n'avons pas de texte qui précise les cas où le vendeur est légalement présumé connaître les vices de la chose qu'il vend.

Mais toute difficulté disparaît si nous remontons aux sources dont le législateur s'est inspiré en rédigeant l'article 1527. Pothier, *Vente*, n°s 212 et suiv., et *Obligations*, n° 163), en effet, s'exprime sur cette question avec sa clarté habituelle. Il enseigne qu'il y a un cas où le vendeur, même lorsqu'il ignorait absolument le vice de la chose vendue, est néanmoins tenu de la réparation du préjudice que ce vice a causé à l'acheteur dans ses autres biens; c'est le cas, dit-il, où le vendeur est un ouvrier ou un marchand qui vend des ouvrages de son art, ou du commerce dont il fait profession. La raison en est que l'ouvrier, par la profession de son art, *spondet peritiam artis*. Son impéritie ou défaut de connaissances, loin d'être une excuse, est une faute: *imperitia culpae annumeratur*.

Cependant, Pothier enseignait que l'ouvrier qui vend une chose défectueuse pour un usage déterminé, n'est responsable, lorsque l'acheteur l'emploie à une autre fin, que des dommages que l'acheteur aurait soufferts s'il s'était servi de la chose suivant sa destination, car c'est là le seul risque dont il se soit chargé.

A ne consulter que les termes de l'article 1527, cette décision ne pourrait être suivie, car cet article porte que le vendeur qui connaît ou est légalement présumé connaître le vice de la chose vendue est tenu de *tous* les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur. Mais, lorsqu'il n'y a que présomption de la connaissance des vices par le vendeur, il me paraîtrait raisonnable d'adopter le tempérament de Pothier, car la garantie du vendeur, dans la pensée des contractants, a été restreinte à l'usage pour lequel la chose a été vendue. Il s'agit au fond d'interprèter le contrat et de déterminer l'étendue de la garantie qui est entrée dans les prévisions des parties.

Donc, quand l'article 1527 parle des personnes qui sont légalement présumées avoir connu les vices de la chose qu'elles vendent, il a en vue les ouvriers ou marchands qui vendent des objets de leur art, métier ou commerce. Nous trouverons plus loin une application très rigoureuse de cette règle dans le cas des architectes et entrepreneurs.

En France, en l'absence d'une disposition comme celle de notre article 1527, on enseigne que le marchand, contre qui il existe une présomption de faute, pourra néanmoins échapper à la responsabilité des dommages-intérêts en démontrant que la nature des vices cachés était telle qu'il lui a été impossible de les connaître (*a*). Pouvons-nous accueillir cette décision ici? Pothier, nous l'avons vu, suppose précisément que l'ouvrier ou le marchand a absolument ignoré l'existence du vice. D'autre part, les présomptions légales peuvent être repoussées par la preuve contraire, lorsqu'elles ne sont pas *juris et de jure*. Je refuserais de libérer le marchand qui ne ferait que prouver son ignorance du vice, car, précisément, cette ignorance est une faute. Mais si le marchand (je ne parle pas ici du fabricant) démontrait qu'il lui a été absolument impossible de connaître ce vice, malgré les précautions minutieuses qu'il avait adoptées, il me semble que ce serait raisonner trop rigoureusement des termes de notre article—et cet article, ne précisant pas les cas où il y a présomption légale de la connaissance des vices, ne peut s'entendre qu'à l'aide de l'interprétation doctrinale—que de soutenir que le marchand n'en devra pas moins tous les dommages prévus ou imprévus que l'acheteur a soufferts. Nous ne sommes en présence ici que d'une présomption, et l'obligation de payer tous les dommages prévus ou imprévus ne repose que sur le dol qu'on présume avoir existé chez le vendeur, et non pas sur le motif qu'il serait, comme vendeur, garant de la qualité de la chose vendue. S'il démontrait, non pas seulement son ignorance du vice, mais que ce vice était tel qu'il ne pouvait être connu, même par l'ouvrier le plus habile, je crois qu'on devrait le traiter comme un vendeur de bonne foi, et, partant, je lui appliquerais l'article 1528 (*b*).

(*a*) M. Baudry-Lacantinerie, *Vente*, n° 436.

(*b*) Je n'adopterais pas cette solution dans le cas des architectes et entrepreneurs, car l'article 1688 leur impose une obligation légale et d'ordre public, ce qui nous éloigne de l'hypothèse que j'envisage en ce moment, celui du marchand qui veut des objets fabriqués par autrui. Le cas du vendeur-fabricant me paraît devoir être assimilé à celui de l'entrepreneur.

3° *Le vendeur était en faute seulement.* — Il n'est pas question de cette hypothèse aux articles 1527 et 1528, mais elle se distingue clairement des deux autres. Elle doit donc être régie par l'article 1074, et partant, le vendeur qui était en faute, sans s'être rendu coupable de dol, ne devra que les dommages qui ont pu être prévus.]]

IV. Du delai dans lequel doit etre intentee soit l'action redhibitoire, soit l'action *quanti minoris.* — L'une ou l'autre doit être intentée dans le délai fixé par l'usage du lieu où la vente a été faite. [[C'est l'article 1530 qui nous le dit dans les termes qui suivent:

1530. "L'action rédhibitoire résultant de l'obligation de "garantie à raison des vices cachés, doit être intentée avec "diligence raisonnable, suivant la nature du vice et suivant "l'usage du lieu où la vente s'est faite (*a*)."]]

A défaut d'usage constant, elle doit être formée dans un court délai, afin de prévenir une foule de procès qui naîtraient de la difficulté de constater, à une époque reculée, si les vices existaient au moment de la vente ou s'ils sont postérieurs.

Ce délai est déterminé par les tribunaux; il doit être suffisant pour que les vices puissent, pendant qu'il court, se révéler à l'acheteur. Les juges doivent donc le fixer d'après la nature des vices.

V. Si l'action redhibitoire est la meme que l'action en nullite qui a pour cause l'erreur sur la substance de la chose vendue (art. 992). — Ces deux actions ne doivent pas être confondues.

Il y a erreur sur la substance et, par suite, action en nullité, lorsque la chose manque d'une qualité principale et consti-

(*a*) Cet article reproduit en substance l'article 1648 du code Napoléon. Il est vrai que ce dernier emploie les mots: "l'action résultant des vices rédhibitoires," tandis que notre article dit: "l'action rédhibitoire résultant de l'obligation de garantie." Mais [illegible] bien entendu que ces termes de notre article comprennent au[illegible] l'action *quanti minoris* que l'action rédhibitoire proprement d[illegible]

L'article 1648 C. N. se sert des mots "dans une bref déla[illegible]" au lieu des mots "avec diligence raisonnable" de notre article; mais le sens est le même.

En France, une loi spéciale adoptée le 20 mai 1838, et remplacée plus tard par la loi du 2 août 1884, définit quels sont les vices rédhibitoires dans les ventes d'animaux domestiques, et fixe le délai dans lequel doit être intentée l'action qui en résulte. On pourrait désirer qu'une loi semblable fût adoptée ici, mais comme matière de commodité dans la pratique, il vaut peut-être mieux que le délai soit laissé aux usages locaux et à la discrétion des tribunaux.

tutive, ainsi lorsque je vous ai présenté comme peint par Rubens un tableau qui est d'un peintre inconnu ou d'un peintre quelconque autre que Rubens.

La chose est *vicieuse* quand elle a toutes ses qualités principales et constitutives, mais qu'elle est atteinte d'une maladie, d'un défaut accidentel.

Quand il a erreur *sur la substance*, l'acheteur a dix ans pour intenter son action en nullité (art. 2258).

Quand il y a erreur *sur les vices*, l'acheteur doit intenter son action rédhibitoire [[avec diligence raisonnable (art. 1530).]]

La raison de cette différence se conçoit facilement. On peut toujours s'assurer si la chose vendue n'avait pas, au moment du contrat, ses qualités principales et constitutives: car, si elle ne les avait pas, elle n'a pas pu les acquérir, et, si elle les avait, elle n'a pas pu les perdre. Ainsi, le tableau qui n'est pas de Rubens ne deviendra pas tableau de Rubens, et le tableau qu'il a peint ne cessera pas d'être de lui.

Un vice, au contraire, peut survenir après la vente; et, comme il serait difficile, au bout d'un temps trop long, de reconnaître s'il est antérieur ou postérieur à la vente, la loi a dû renfermer l'action rédhibitoire dans un bref délai.

VI. Ce qui arrive lorsque la chose perit pendant le delai dans lequel doit etre intentee l'action redhibitoire.— Si elle périt par suite du vice dont elle est atteinte, l'acheteur conserve ses actions; [[lorsqu'elle périt par cas fortuit, et, *à fortiori*, lorsqu'elle périt par sa faute, l'acheteur doit déduire sur sa réclamation la valeur de la chose dans l'état où elle se trouvait lors de la perte (art. 1529) (*a*). On sup-

(*a*) Voici comment s'exprime cet article:

1529. " Si la chose périt par suite de vices cachés qui existaient " lors de la vente, la perte tombe sur le vendeur qui est tenu envers " l'acheteur à la restitution du prix et aux autres dédommagements, " tel que dégle dans les deux articles qui précèdent.

" Si elle périt par la faute de l'acheteur, ou par cas fortuit, l'acheteur " doit en déduire la valeur, dans l'état où elle se trouvait lors de la " perte, sur sa réclamation contre le vendeur."

Le premier alinéa de l'article 1647 du code Napoléon, correspondant, est semblable en substance au premier alinéa de notre article; mais le deuxième alinéa de l'article 1647 exprime une règle différente de celle qui est énoncée dans l'alinéa correspondant de notre article, en faisant tomber entièrement sur l'acheteur la perte arrivée par cas fortuit (*à fortiori*, la perte arrivée par la faute de l'acheteur) et en enlevant en ce cas à l'acheteur toute action; tandis que notre article conserve à l'acheteur sa réclamation contre le vendeur, déduction faite de la valeur de la chose au temps de la perte.

pose que la chose aurait péri, lors même qu'elle n'aurait pas été atteinte du vice. Mais comme il ne faut pas que le vendeur s'enrichisse aux dépens de l'acheteur, on conserve à ce dernier son action *quanti minoris.*]]

VII. Si cette garantie est due dans toutes les ventes.— Elle ne l'est pas dans celles qui se font en justice. [[L'article 1531 le dit en termes exprès:

1531. "L'obligation de garantie à raison des vices ca-
"chés n'a pas lieu dans les ventes sur exécution for-
"cée (*a*)."]]

Cette exception se justifie par trois motifs, qui, bien que peu satisfaisants, ont déterminé le législateur:

1° Les acheteurs seront rarement trompés: car l'achat se fait publiquement, en présence d'un grand concours de personnes qui s'éclairent par leurs réflexions réciproques;

2° Le prix de vente est souvent fort bas, presque toujours au-dessous de la valeur réelle de la chose;

3° Ces ventes entraînent des frais considérables, qui seraient perdus si elles étaient annulées pour être ensuite recommencées.

[[**VIII. Jurisprudence.**— Nos tribunaux ont rendu un bon nombre de décisions sur la question des vices rédhibitoires. Nous allons les analyser succinctement.

Disons d'abord que la preuve des défauts cachés en matière de vente incombe à celui qui allègue leur existence: juge Bélanger, *McPherson* v. *Chatigny,* 6 R. de J., p. 544.

Dans deux causes le juge Tellier a décidé qu'en l'absence de preuve d'un usage contraire on doit recourir à l'ancien usage de Paris, d'après lequel il n'y avait que la pousse, la morve et la courbature qui passaient pour vices rédhibitoires à l'égard des chevaux: *Blain* v. *Vincelette,* 4 R. de J., p. 225; *Tétreault* v. *Duffy,* R. J. Q., 16 C. S., p. 89 (*b*). Cependant le tic ou rot a été jugé un vice rédhibitoire (cour d'appel, *Drolet & Laferrière,* 12 R. L., p. 359; juge Berthelot, *Durocher v. Bone,* 8 L. C. J., p. 68; juge Gill, *Chaussé* v. *Mallette,* R. J. Q., 3 C. S., p. 402; cour de revision, *Du-*

(*a*) L'article 1649 du code Napoléon dit la même chose.

(*b*) Ce dernier jugement a été confirmé en revision, mais sans adjudication sur ce point. Le code civil n'ayant pas déterminé d'une manière limitative les vices rédhibitoires, il ne semble que le juge n'a qu'une chose à examiner, c'est à dire si le vice, quel qu'il soit, a les caractères prévus par l'article 1522.

charme v. *Charest*, R. J. Q., 23 C. S., p. 82). Quant à la boiterie intermittente, le juge Olivier (*Lenoir* v. *Mandeville*, 12 R. L., p. 369) a décidé qu'elle n'était pas un vice rédhibitoire; mais la cour d'appel, dans une cause de *Houle* & *Côté*, 13 Q. L. R., p. 80, et 19 R. L., p. 566, en a décidé autrement dans le cas d'un cheval vendu comme étalon reproducteur avec garantie expresse contre tous défauts; le juge Langelier en a aussi décidé autrement, dans la cause de *Balcer* v. *Provancher*, R. J. Q., 24 C. S., p. 137. La maladie appelée tactisse constitue un vice rédhibitoire (juge Rainville, *Gosselin* v. *Brisebois*, 12 R. L., p. 366), ainsi que les dents limées et dérangées chez un cheval, dans le but de le faire paraître plus jeune (juge Gill, *Chaussé* v. *Mallette*, R. J. Q., 3 C. S., p. 402).

La vente du droit de se servir d'une invention comprend une garantie que l'invention est nouvelle et utile: cour d'appel, *Déry* & *Hamel*, 11 Q. L. R., p. 24, et 13 R. L., p. 50. Le vendeur n'est garant que des vices qui sont inhérents à la chose vendue; ainsi le vendeur d'une maison n'est pas garant contre les mauvaises odeurs qui proviennent d'une écurie voisine (juge Routhier, *Fortin* v. *Nadeau*, R. J. Q., 13 C. S., p. 340), mais il est garant contre les défauts d'un tuyau d'égoût faisant partie de l'immeuble (cour d'appel, *Ibbotson* & *Ouimet*, 21 L. C. J., p. 53). Dans une cause de *Guy* v. *Chenette*, 33 L. C. J., p. 151, la cour de revision a émis des doutes sur la question suivante: lorsqu'on fait un marché pour le creusement d'un puits, la garantie que le puits fournira de l'eau existe-t-elle de droit?

Il ne peut y avoir lieu à l'action rédhibitoire si les défauts dont se plaint l'acheteur étaient faciles à constater, ou pouvaient être découverts par un examen sérieux de la chose vendue, et cela lors même que le vendeur connaissait ces défauts et ne les a pas déclarés: Juge Loranger, *Vincent* v. Moore, 8 L. N., p. 3; juge Mathieu, *Paquette* v. *Dépocas*, M. L. R., 3 S. C., p. 48; cour d'appel, *Marquis* & *Poulin*, 1 R. de L., p. 347; juge Beaudry, *Frigon* v. *Bussel*, 5 R. L., p. 559. Ainsi il a été jugé que le râle, l'asthme et le souffle ne constituent pas des défauts cachés chez un cheval (juge MacKay, *Crevier* v. *Chayer*, 3 L. N., p. 84); il en est ainsi de l'épervin et du pied bot (juge Choquette, *Duclos* v. *Pinette*, 7 R. de J., p. 210). Lorsqu'une marchandise est vendue sujette à examen, l'acheteur doit s'en prendre à lui-même de n'avoir pas fait cet examen dans le temps fixé, soit avant la délivrance, soit immédiatement après: Juge Pa-

gnuelo, *Fraser* v. *Major,* R. J. Q., 1 C. S., p. 543; juge Tait, *Vipond* v. *Findlay,* M. L. R., 7 S. C., p. 242; cour de revision, *Labrecque* v. *Duckett,* R. J. Q., 22 C. S., p. 135. Si l'acheteur se contente d'un examen partiel de la marchandise et se déclare satisfait de la qualité, il ne pe peut ensuite, après la délivrance, répudier son achat pour partie: juge Mathieu, *Dufresne* v. *Reilly,* 12 R. L., p. 433; cependant si l'acheteur s'aperçoit de son erreur avant que toute la marchandise soit livrée, il peut refuser d'accepter la partie non encore livrée: cour d'appel, *Moore* & *Butters,* 30 L. C. J., p. 32.

Lorsqu'une certaine quantité d'une marchandise particulière est achetée à la fois, et qu'une partie seulement de cette marchandise n'a pas la qualité requise, l'acheteur peut répudier tout l'achat (cour de revision, *Desmarteau* v. *Harvey,* 17 L. C. J., p. 244) ; il peut aussi, si les marchandises ont été livrées, en garder une partie, et demander la rescision de la vente quant aux autres (juge DeLorimier, *Lefebvre* v. *The A. P. Penchen Co.,* R. J. Q., 7 C. S., p. 420; voy. aussi *Leduc* & *Shaw,* 13 L. C. R., p. 438, cour d'appel).

La chose peut être vendue sans garantie (voy. *Allan* v. *Burland,* M. L. R., 2 S. C., p. 1), et dans ce cas le vendeur n'est pas garant des défauts qu'il ne connaît pas (art. 1524) ; mais lors même que la vente a été faite sans garantie, et que l'acheteur a acheté à ses risques et périls, le vendeur est tenu de la garantie, si, au moment de la vente, il savait que la chose vendue était atteinte d'un vice rédhibitoire; car en stipulant non-garantie, dans ces circonstances, il s'est rendu coupable de dol à l'égard de l'acheteur: cour de revision, *Ducharme* v. *Charest,* R. J. Q., 23 C. S., p. 82.

Celui qui convient de vendre une chose qui doit être employée pour certaines fins qu'il connaît, n'en peut recouvrer le prix si elle est impropre à l'usage auquel elle était destinée (juge Mathieu, *McCormick* v. *Neville,* 12 R. L., p. 617; cour d'appel, *Connolly* & *Bédard,* 19 R. L., p. 304), lors même qu'il ignorait ce défaut (juge Bélanger, *Meloche* v. *Bruyère,* 5 R. L., p. 395; juge Andrews, *Savard* v. *Plante,* R. J. Q., 15 C. S., p. 623, et 6 R. de J., p. 249). Plus que cela, ceux qui exercent un art ou font un commerce particulier, fabricants et marchands, sont légalement présumés connaître les vices cachés de la chose vendue par eux, et sont en conséquence responsables envers l'acheteur de tous

les dommages qu'il a pu souffrir (*a*): cour d'appel, *Carrier & Bender,* 19 R. L., p. 203; même cour, *Wilson & Vauchestein,* R. J. Q., 6 B. R., p. 217; juge Tellier, *Severn* v. *Damphousse,* 20 R. L., p. 134; c'est ainsi que le marchand de graines de semence qui vend à un jardinier des graines défectueuses, doit indemniser l'acheteur de la perte de sa récolte et de ses travaux, quoiqu'il n'y ait aucune mauvaise foi à lui reprocher: juge Andrews, *Côté* v. *Laroche,* 16 Q. L. R., p. 15; cour de revision, *Lapierre* v. *St-Jacques,* R. J. Q., 2 C. S., p. 252. Lorsque cette présomption n'a pas lieu il faut prouver clairement que le vendeur connaissait le vice pour obtenir des dommages contre lui: cour d'appel, *Teasel & Pryor,* 12 L. C. J., p. 108.

Le délai raisonnable dans lequel doit être intentée l'action rédhibitoire (art. 1530) est laissé à la discrétion du juge (*b*), suivant la nature du vice, mais à l'aide des décisions nombreuses qui ont été rendues sur ce point nous pouvons poser ici certaines règles dont les tribunaux ne s'écartent pas en général. Disons d'abord que le délai pour intenter l'action ne commence à courir que lorsque l'acheteur s'est trouvé en position de connaître le vice (juge White, *Doak* v. *Paige,* 4 R. de J., p. 457).

Mais l'acheteur est tenu d'examiner sans délai la chose vendue, sous peine de perdre son recours (*c*): cour d'appel, *Guest & Douglas,* M. L. R., 4 Q. B., p. 242, et 30 L. C. J., p. 211; cour de revision, *Ross* v. *Baker,* 20 R. L., p. 203; même cour, *Cushing* v. *Strangman,* R. J. Q., 1 C. S., p. 46; même cour, *Marchand* v. *Gibeau,* R. J. Q., 1 C. S., p. p. 266. Cependant lorsque, à la connaissance du vendeur, la chose vendue ne devait servir à l'acheteur qu'à une époque fixée, ce dernier n'est tenu d'avertir le vendeur des défauts de la chose que lorsqu'il a pu les découvrir par l'usage de la chose: juge

(*a*) La même responsabilité existe si le vendeur a garanti une qualité particulière, qui manque: cour suprême, *Stewart & Atkinson,* 22 *Supreme Court Repts.* p. 315.

(*b*) La cour d'appel (*Houle & Coté,* 13 Q. L. R., p. 80, et 19 R. L., p. 566) a jugé que la décision du juge de première instance sur ce point ne doit pas être mise de côté, à moins d'erreur évidente.

(*c*) Si l'acheteur, ayant, par suite des représentations du vendeur, raison de croire que la chose est de bonne qualité en accepte livraison, sans examen, et en paie le prix, il ne sera pas empêché ensuite d'intenter l'action rédhibitoire s'il découvre un vice en voulant se servir de la chose, et s'il en avertit aussitôt le vendeur: cour d'appel, *Buntin & Hibbard,* 10 L. C. J., p. 1; juge Tait, *Shorey* v. *Henderson,* R. J. Q., 7 C. S., p. 35.

de Lorimier, *Lefebvre* v. *The A. P. Penchen Co.,* R. J. Q., 7 C. S., p. 420. Aussitôt que l'acheteur a constaté que la chose n'a pas les qualités requises il doit en avertir le vendeur: cour d'appel, *Wurtele & Boswell,* 3 R. de L., p. 193; cour supérieure, *Clément* v. *Pagé,* 1 L. C. J., p. 87; juge Smith, *Joseph* v. *Morrow,* 4 L. C. J., p. 288. Le but de l'article 1530 est de protéger le vendeur, qui, s'il pouvait être laissé pendant un long délai dans l'ignorance des prétentions de l'acheteur, se trouverait placé dans une position fort désavantageuse: juge Andrews, *Kearney* v. *Letellier,* R. J. Q., 9 C. S., p. 128 (*a*); même juge, *Eglinton* v. *Asmead,* R. J. Q., 9 C. S., p. 427.

Le vendeur ne peut pas plaider que l'action est tardive lorsque c'est lui-même qui l'a retardée par des pourparlers d'arrangement, ou par des tentatives de rémédier aux défauts dont l'acheteur se plaint: juge Bélanger, *Labelle* v. *Lamarre,* 6 R. de J. p. 28; juge Choquette, *Tellier* v. *Moody,* 8 R. de J., p. 168. Cependant si l'acheteur a persisté à garder la chose vendue, acceptant l'obligation du vendeur de la réparer, la vente ne peut plus être annulée: juge Mathieu, *Parquette* v. *Dépocas,* M. L. R., 3 S. C., p. 48.

La prescription établie par l'art. 1530 doit être plaidée par le vendeur, et le juge ne peut l'appliquer *suo motu*: juge Bélanger, *Danis* v. *Taillefer* 5 R. L., p. 404. Le juge Choquette, *Vallière* v. *Patent Development and Manufacturing Co.,* R. J. Q., 21 C. S., p. 526, a cependant décidé que le vendeur qui ne s'était prévalu de ce moyen qu'à l'audition, avait droit au renvoi de l'action, mais devait supporter les frais d'enquête, vu que l'acheteur avait prouvé les défauts qu'il alléguait, et que le vendeur niait.

Le délai raisonnable mentionné par l'article 1530 peut varier beaucoup suivant les circonstances. On a décidé que dans le cas de la vente d'un cheval l'action rédhibitoire devait être intentée dans les neuf jours de la vente: juge Berthelot, *Darte* v. *Kennedy,* 15 L. C. J., p. 280; juge Tellier, *Blain* v. *Vincelette,* 4 R. de J., p. 255 (*b*). Mais c'était là l'ancien usage de Paris, qui n'est plus en vigueur ici, et dans les ventes

(*a*) Ce jugement a été infirmé par la cour d'appel, mais rêtabli par la cour suprême, 27 *Supreme Court Repts.,* p. 1).

(*b*) Un autre jugement semblable du juge Tellier a été porté en revision, et la cour de revision, tout en décidant que l'action n'avait pas été intentée dans l'espèce avec diligence raisonnable, n'a pas voulu fixer le délai précis dans lequel l'action doit être prise (*Tétreault* v. *Duffy,* R. J. Q., 16 C. S., p. 89).

de chevaux, comme dans les autres ventes, ce que l'on doit considérer en premier lieu, c'est si l'acheteur a fait preuve d'une diligence raisonnable, suivant la nature du vice et le temps de la découverte de ce vice; la loi ne fixe aucun délai absolu: cour d'appel, *Lanthier* & *Champagne*, 23 L. C. J., p. 253; même cour, *Montreal Street Railway* & *Lindsay*, 18 R. L., p. 695, et M. L. R., 6 Q. B., p. 125; juge Archibald, *Brown* v. *Wiseman*, R. J. Q., 20 C. S., p. 304; juge White, *Doak* v. *Paige*, 4 R. de J., p. 457. C'est ainsi que des actions rédhibitoires intentées trois semaines, et même un mois, après la vente, ont été maintenues suivant les circonstances de l'espèce: cour d'appel, *Taylor* & *Gendron*, 15 R. L., p. 294; juge Angers, *Picard* v. *Morin*, 13 Q. L. R., p. 223, et 15 R. L., p. 317; juge Taschereau, *Marchand* v. *Campeau*, 20 R. L., p. 24; juge Langelier, *Balcer* v. *Provancher*, R. J. Q., 24 C. S., p. 137. Mais si le délai expiré depuis la vente, et les circonstances du cas, font présumer que l'acheteur a manqué de diligence, son action sera renvoyée, lors même que le délai écoulé depuis la vente ne serait que d'un mois: juge Tessier, *Bégin* v. *Dubois*, 1 Q. L. R., p. 381; juge Mathieu, *Tiernan* v. *Trudeau*, 15 R. L., p. 444; cour d'appel, *Guest* & *Douglas*, 30 L. C. J., p. 211, et 20 R. L., p. 20; juge Davidson, *Loynachan* v. *Armour*, R. J. Q., 25 C. S., p. 158.

La disposition de l'article 1530 s'applique-t-elle à l'action intentée par celui à qui les billets d'un tiers insolvable ont été donnés en paiement de marchandises, sans être endossés par l'acheteur, qui connaissait cette insolvabilité? Le juge Torrance (*Lewis* v. *Jeffrey*, 5 R. L., p. 462) avait décidé qu'elle s'appliquait, mais la cour d'appel (*Lewis* & *Jeffrey*, M. L. R., 7 Q. B., p. 141) a infirmé ce jugement et a décidé que la prescription de l'article 1530 ne s'appliquait pas à ce cas, et que les billets pouvaient être remis en tout temps à l'acheteur, sauf à considérer si ce dernier n'avait pas souffert par ce retard.

Une dernière question peut être posée sous le deuxième alinéa de l'article 2246 du code civil, qui dit que le défendeur peut invoquer efficacement tous les moyens qui tendent à repousser une action, quoique le temps de s'en prévaloir par action directe soit expiré. Est-ce à dire que celui qui se plaint de vices rédhibitoires, et qui n'a pas encore payé la chose vendue, peut rester dans l'inaction et attendre d'être attaqué par le vendeur en recouvrement du prix de vente, pour alors demander la rescision de la vente ou une diminution du prix? Non ce n'est pas là la signification de l'article 2246. En matière de vices rédhibitoires la loi veut que

l'acheteur agisse avec diligence, qu'il avertisse le vendeur aussitôt qu'il découvre les vices, et, si le vendeur refuse de reprendre la chose, ou de convenir une diminution de prix, l'acheteur doit intenter immédiatement une action pour l'y forcer; le silence ou l'inaction de l'acheteur sont interprétés comme une acceptation de la vente, et plus tard il ne pourra plus invoquer les mêmes moyens (*a*) : cour d'appel, *Wurtele & Boswell,* 3 R. de L., p. 193; juge Johnson, *Véronneau* v. *Poupard,* 21 L. C. J., p. 326; juge Torrance, *Crevier* v. *Société d'Agriculture de Berthier,* 27 L. C. J., p. 357; et 4 L. N., p. 373; même juge, *Lapointe* v. *Allard,* 20 R. L., p. 202; juge White, *Doake* v. *Paige,* 4 R. de J., p. 457]]

CHAPITRE V. — DES OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR.

[[" La principale obligation de l'acheteur, " nous dit l'article 1532, " est de payer le prix de la chose vendue (*b*)."

L'acheteur a plusieurs obligations accessoires dont il n'était pas besoin de parler en ce titre, puisqu'elles découlent du droit commun. Ainsi il doit rembourser au vendeur les dépenses que celui-ci a faites, depuis que la vente a transféré à l'acheteur la propriété de la chose, pour la conservation de cette chose. D'autres obligations accessoires de l'acheteur sont la conséquence des obligations que la loi impose au vendeur. Ainsi le vendeur doit livrer la chose à l'acheteur, et celui-ci doit en prendre livraison et l'enlever (*c*).

Nous avons vu qu'il n'est pas nécessaire pour la perfection du contrat de vente que le terme de paiement du prix soit

(*a*) Voy. cependant une cause de *Durocher* v. *Bone,* 8 L. C. J., p. 168, dans laquelle le juge Berthelot a décidé que s'il était trop tard pour demander la rescision de la vente, il n'était pas trop tard pour demander une diminution du prix. Voy. aussi la cause de *McCormick* v. *Neville,* 12 R. L., p. 617, dans laquelle le juge Mathieu a décidé que l'acheteur d'un instrument d'agriculture, qui lui est livré en mauvais ordre, au temps où il en a besoin pour ses travaux, peut en acheter un autre, et lorsqu'il est poursuivi pour le prix de cet instrument, demander la résiliation de la vente.

(*b*) Nous trouvons la même disposition dans l'article 1650 du code Napoléon qui ajoute que le prix doit être payé au jour et à l'heure réglés par la vente. Cette dernière énonciation n'avait pas besoin d'être exprimée dans notre article, car il va sans dire que si le contrat de vente fixe le jour et l'heure du paiement, c'est à ce jour et à cette heure que le paiement doit être effectué.

(*c*) C'est ce que porte en ces termes le premier alinéa de l'art. 1544: " Dans la vente de choses mobilières l'acheteur est tenu de " les enlever au temps et au lieu où ils sont livrables. "

fixé, mais qu'en l'absence d'une stipulation à cet égard, le prix doit se payer au moment de la livraison (*a*). C'est du reste ce que décrète en ces termes l'article 1533:

1533. " Si le temps et le lieu du paiement ne sont pas fixés " par la convention, l'acheteur doit payer au temps et au lieu " de la livraison de la chose (*b*)."

La vente est alors présumée faite au comptant. Au contraire, quand un terme a été accordé à l'acheteur, et que le contrat n'indique pas le lieu du paiement, il n'y a qu'à appliquer l'article 1152 qui veut que le paiement se fasse alors au domicile du débiteur.

Une obligation de l'acheteur qui se rattache à celle de payer le prix de vente, c'est l'obligation de payer les intérêts sur ce prix, et sur ce point le législateur s'est écarté du droit commun. D'après la règle générale, les intérêts ne courent que de la mise en demeure et nullement de plein droit. Cette règle s'applique encore en matière de vente, mais, dans un cas spécial, lorsqu'il s'agit d'une chose frugifère qui a été livrée à l'acheteur, celui-ci, si un terme n'a pas été fixé pour le paiement du prix, est tenu de plein droit de payer les intérêts du prix au vendeur (*c*). C'est la disposition de l'article 1534 qui se lit comme suit:—

1534. " L'acheteur doit l'intérêt du prix de vente dans " les cas suivants:—

" 1° Dans le cas de convention spéciale, à compter du " temps fixé par cette convention;

" 2° Si la chose vendue est de nature à produire des fruits " ou autres revenus, à compter du moment de la prise de " possession; mais si un terme est stipulé pour le paiement " du prix, l'intérêt n'est dû qu'à compter de l'échéance de ce " terme (*d*);

" 3° Si la chose n'est pas de nature à produire des fruits

(*a*) *Suprà*, p. 72.

(*b*) L'article 1651 C. N., est au même effet.

(*c*) Dans une cause de *Charpentier* v. *Dumesnil* 7 R. de J., p. 240, le juge Doherty a décidé que l'acquéreur d'un mur mitoyen qui se sert de ce mur pour les fins d'une construction doit payer l'intérêt sur le prix du mur à compter de la prise de possession, car le mur devient une chose frugifère dès qu'on s'en sert.

(*d*) L'intérêt est dû à compter de l'échéance du terme lors même que la convention porte que le prix sera payé à certain terme *sans intérêt*: juge Chagnon, *Arbin* v. *Lamoureux*, 7 R. L., p. 196; cour de revision, *Dumont* v. *Sevigny*, 12 Q. L. R., p. 76; cour d'appel *Hogan* & *Clancy*, 17 R. L., p. 44, et 15 Q. L. R., p. 53.

" ou revenus, à compter de la mise en demeure " (*a*).

Les paragraphes 1 et 3 de l'article 1534 sont conformes au droit commun; le paragraphe 2, au contraire, y déroge, car, dans le cas qu'il prévoit, il fait courir les intérêts de plein droit. Mais il était nécessaire, pour maintenir l'égalité entre le vendeur et l'acheteur, d'obliger celui-ci, qui jouit des fruits et revenus de la chose vendue, de payer l'intérêt du prix. L'exempter de ce paiement jusqu'à l'échéance du prix est même peu logique, car pendant ce temps il jouit des fruits et ne donne aucune compensation au vendeur qui en est privé par la vente. Mais on conçoit que le plus souvent la convention des parties s'exprimera sur la question des intérêts et, partant, le paragraphe 2 de l'article 1534 sera rarement appliqué dans la pratique (*b*).

L'acheteur doit donc payer le prix, et nous verrons quels sont les recours que la loi donne au vendeur pour en assurer le paiement. Mais, de même que le vendeur n'est obligé de livrer la chose que sur paiement du prix, de même l'acheteur peut refuser de payer le prix, non seulement lorsque le vendeur ne lui fait pas délivrance de la chose vendue (*c*), mais

(*a*) Notre article diffère de l'art. 1652 du code Napoléon, en ce que ce dernier article ne suspend pas, comme le nôtre, le paiement des intérêts jusqu'à l'échéance du terme. En cela notre article est conforme à l'ancien droit.

(*b*) Il a été appliqué par la cour d'appel, dans une cause de *Nault &Price*, 4 D. C. A., p. 357 (jugement confirmé par le conseil privé, 13 Q. L. R., p. 287, et 12 *App. Cas.*, p. 110), et par le juge Jetté dans une cause de *Brien dit Durocher* v. *Jasmin*, R. J. Q., 8 C. S., p. 391.

L'espèce suivante présente quelque difficulté: lorsque la prise de possession a eu lieu pendant les procédures en expropriation, le propriétaire exproprié a-t-il droit aux intérêts sur le montant de l'indemnité qui lui est accordée par les arbitres nommés à cette fin, depuis la date de la prise de possession par la partie qui l'exproprie? Le juge Mathieu a décidé dans deux causes que le propriétaire a droit à ces intérêts, vu que les arbitres n'ont pu les comprendre dans le montant de l'indemnité (*Atlantic and North West Railway* v. *Prud'homme*, M. L. R., 2 S. C., p. 21; *Atlantic and North West Railway* v. *Government of the province of Quebec*, 17 R. L., p. 317); mais le juge Tait, dans une cause de *Reburn* v. *Ontario and Quebec Railway*, M. L. R., 5 S. C., p. 211, a jugé qu'on doit présumer que les arbitres ont compris les intérêts dans le montant de l'indemnité: ce dernier jugement a été confirmé en appel, 34 L. C. J., p. 299, et M. L. R., 6 Q. B., p. 381.

(*c*) Voy. le jugement de la cour de revision, dans la cause de *Foulds* v. *Laforce*, 5 R. L., p. 186, et celui du conseil privé dans la cause de *Prévost* & *Compagnie de Fives Lille*, 10 *App. Cas.*, p. 643; aussi, cour d'appel, *Resther* & *Frères des Ecoles Chrétiennes*, 19 R. L., p. 252, et juge Andrews, *Queen* v. *Atkinson*, 15 Q. L. R., p. 171. Le vendeur ne peut réclamer le prix avant d'avoir parfait la livrai-

encore lorsque après délivrance l'acheteur est troublé par une action en revendication ou par une action hypothécaire. Et il n'est pas même nécessaire qu'une telle action ait été intentée, il suffit que l'acheteur ait un juste sujet de craindre d'être troublé par une semblable action. L'article 1535 énonce en ces termes ce droit de l'acheteur de différer le paiement du prix: —

1535. " Si l'acheteur est troublé, ou a juste sujet de craindre " d'être troublé, par une action hypothécaire ou en revendi- " cation, il peut différer le paiement du prix jusqu'à ce que " le vendeur fasse cesser ce trouble ou lui fournisse caution, " à moins d'une stipulation contraire " (*a*).

Nous avons dit plus haut que si l'acheteur à la preuve positive que le vendeur lui a vendu la chose d'autrui il peut demander la nullité de la vente (art. 1487). Ce n'est pas là l'hypothèse que prévoit notre article.

Le législateur suppose que l'acheteur, qui a obtenu la délivrance de la chose, est troublé ou a un juste sujet de craindre d'être troublé, soit par une action hypothécaire, soit par une action en revendication. Si cette action n'est pas actuellement intentée, mais que l'acheteur ait un *juste sujet de crainte*—c'est-à-dire une *crainte fondée*—d'en être troublé, il peut différer de payer le prix, jusqu'à ce que le vendeur fasse cesser le trouble ou fournisse caution à l'acheteur qu'il ne sera pas évincé (*b*). L'existence d'inscriptions hypothécaires sur l'immeuble vendu constituera par elle-même une cause légitime de différer le paiement du prix (*c*), et cela, à mon avis, sans que l'acheteur ait à discuter avec le vendeur

son de la chose vendue: Juge Cimon, *Desjardins* v. *Beaulieu,* 9 R. de J., p. 521. Cependant si l'acheteur a accepté une partie des effets vendus, sans protester, il est tenu de payer le prix de ce qu'il a reçu: Juge Archibald, *Allan* v. *Francoeur,* R. J. Q., 8 C. S., p. 466.

(*a*) L'article 1653 du code Napoléon contient la même disposition en termes quelque peu différents.

(*b*) Le recours auquel aurait droit l'acheteur, sur d'autres immeubles ou contre d'autres débiteurs, par voie de subrogation, en cas d'éviction, ne peut lui être opposé comme pouvant tenir lieu du cautionnement exigé: Juge Gagné, *Boudreau* v. *Harvey,* 14 L. N., p. 385.

(*c*) M. Baudry-Lacantinerie, *Précis* t. 3, n° 570.

la question de savoir si la dette hypothécaire est légitimement due (*a*).

Mais remarquons qu'il n'en est ainsi qu'autant qu'il n'en a pas été autrement convenu dans le contrat de vente. Il est clair que l'acheteur qui a acheté avec clause de non-garantie et à ses risques et périls ne peut pas se prévaloir de l'article 1535 pour différer le paiement du prix (*b*).

Ajoutons que si le prix a été payé, l'article 1535 est sans application et que l'acheteur doit alors attendre l'éviction avant de demander le remboursement du prix et autres accessoires (*c*), sauf, bien entendu, à appeler son vendeur à le garantir contre l'action hypothécaire ou en revendication qui est portée contre lui.

Mais alors le vendeur ne peut contester l'action en garantie, en prétendant que l'action principale est mal fondée, mais il doit, s'il se reconnaît la qualité de garant, prendre le fait et cause de l'acheteur à l'encontre du demandeur principal (*d*).

Remarquons, en outre, que l'article 1535 n'autorise l'acheteur qu'à différer le paiement du prix; il ne l'exempte pas, tant qu'il n'existe qu'une crainte d'éviction, à refuser le paiement des intérêts du prix. La jurisprudence française comme la nôtre est en ce sens (*e*).

(*a*) Voy. en ce sens, *Parker & Felton*, 21 L. C. J., p. 253, cour d'appel; *Malboeuf* v. *Leduc*, R. J. Q., 19 C. S., p. 67, cour de revision; *Fabrique de Notre-Dame* v. *Monarque*, R. J. Q., 2 C. S., p. 468, Taschereau, J.

(*b*) Voy. *Perreault* v. *Bissonnette*, R. J. Q., 3 C. S., p. 491, Davidson, J.

(*c*) Voy, *suprà*, note *a*, p. 92.

(*d*) *Walker & Pease*, R. J. Q., 4 B. R., 218; *Boudreau* v. *Jarret*, Wurtele, J. M. L. R. 5 C. S., 200; *Banque Nationale* v. *Pease* 4 R. L. (N. S.) 132.

(*e*) M. Baudry-Lacantinerie, *loco citato*. Dans notre jurisprudence, voy., les arrêts suivants: cour d'appel, *Denning & Douglas*, 9 L. C. R., p. 310; juge Dorion, *Hogan* v. *Bernier*, 21 L. C. J., p. 101; juge Johnson, *Grand Trunk Railway Co.* v. *Currie*, 25 L. C. J., p. 22; cour de revision, *Lalancette* v. *Lalancette*, R. J. Q., 6 C. S., p. 274; juge Champagne, *Brien dit Durocher* v. *Dufresne*, 13 L. N., p. 123; juge Taschereau, *Bertrand* v. *Filion*, 14 L. N., p. 337. Juge Torrance, *Rhéaume* v. *Bouchard*, 4 L. N., p. 55; cour de revision, *Dessert* v. *Robidoux*, 16 Q. L. R., p. 118; cour d'appel, *Powell & Mainville*, R. J. Q., 4 B. R., p. 307; juge Larue, *Rouleau* v. *Banville*, 10 R. de J., p. 556; juge Cimon, *Sirois* v. *Carrier*, R. J. Q., 24 C. S., p. 438.—*Contrà*: Juge Meredith, *Farrell* v. *Cassin*, 3 R. L., p. 32; cour d'appel, *Dorion & Hyde*, 12 L. C. J., p. 80. Dans ces dernières causes, il faut cependant remarquer que l'acheteur avait déjà payé au vendeur une partie du prix.

Notre jurisprudence fournit plusieurs arrêts sous l'article 1535.

La question de savoir si l'acheteur a juste sujet de craindre d'être troublé est une matière discrétionnaire laissée à l'appréciation du tribunal de première instance: cour d'appel, *Biron* & *Trahan,* 29 L. C. J., p. 183, et M. L. R., 1 Q. B., p. 247. L'existence d'une substitution doit être considérée comme un juste sujet de crainte d'éviction: juge Monk, *McIntosh* v. *Bell,* 16 L. C. R., p. 348; juge Gill, *Desjardins* v. *Dagenais,* M. L. R., 6 S. C., p. 280. La prescription apparente du droit dont il craint l'exercice n'empêche pas l'acheteur de pouvoir invoquer le bénéfice de l'article 1535: juge Routhier, *Wainright* v. *Ville de Sorel,* 5 R. L., p. 668; cour de circuit, *Maisonneuve* v. *Campeau,* 30 L. C. J., p. 277, *Contra,* juge MacKay, *Adams* v. *McCready,* 1 R. C., p. 243, et cour de revision, même cause, 3 R. L., p. 448. L'acheteur doit démontrer qu'il a un juste sujet de craindre l'éviction et il ne peut s'exempter de payer le prix en mettant simplement en question les titres du vendeur: juge McCord, *Hase* v. *Messier,* 14 L. C. R., p. 320; cour de revision, *Birch* v. *Desjardins,* 11 R. L., p. 468.

Le bénéfice de l'article 1535 peut être invoqué par défense au mérite: *O'Sullivan* v. *Murphy,* 7 L. C. R., p. 424; juge Bélanger, *Mathieu* v. *Vigneau,* 6 R. L., p. 514; cour d'appel, *Dorion* & *Hyde,* 12 L. C. J., p. 49; même cour, *Law* & *Frothingham,* 1 D. C. A., p. 252, et 4 L. N., p. 67; cour de revision, *Dessert* v.*Robidoux,* 16 Q. L. R., p. 118; cour d'appel, *Hastie* & *Hastie,* 20 R. L., p. 554; juge Cimon, *Sirois* v. *Carrier* R. J. Q., 24 C. S., p. 438. Dans les causes suivantes on a décidé au contraire qu'il doit être invoqué par exception dilatoire: juge Routhier, *Wainwright* v. *Ville de Sorel,* 5 R. L., p. 668; même juge, *Gauthier* v. *Gauthier,* 14 L. N., p. 106. Selon quelques-uns, la défense de l'acheteur ne peut conclure au renvoi pur et simple de l'action du vendeur, mais doit conclure à ce que le vendeur fournisse caution dans un certain délai, à défaut de quoi son action soit renvoyée: juge de Lorimier, *Richer* v. *Rochon,* R. J. Q., 10 C. S., p. 64; cour de revision, *Noel* v. *Gagnon,* 5 Q. L. R., p. 218; (voy. aussi la décision de la cour de revision, *Canon* v. *Stewart,* 27 L. C.

J., p. 358). Dans quelques causes on a accordé jugement contre l'acheteur pour le prix de vente, mais avec sursis de l'exécution jusqu'à ce que le vendeur fournisse caution: juge Berthelot, *Perras* v. *Beaudin*, 6 L. C. J., p. 241; juge Monk, *Bernesse* v. *Madon*, 7 L. C. J., p. 32; juge Chagnon, *Molleur* v.*Déjadon*, 6 R. L., p. 105; juge Loranger, *Deguire* v. *Bourgeois*, 6 R. L., p. 718.

L'acheteur ne peut demander caution lorsqu'une somme suffisante pour la garantie, faisant partie du prix, se trouvera d'ailleurs à rester entre ses mains: juge Badgley, *Paquette* v. *Milette*, 4 L. C. J., p. 310; cour de revision, *Chabotte* v. *Charby*, 3 R. L., p. 392; cour d'appel, *McDonell* & *Goundry*, 22 L. C. J., p. 221, et 1 L. N., p. 50.

L'acheteur peut opposer la crainte de trouble au tiers à qui il s'est obligé de payer le prix: cour d'appel, *Quentin* & *Butterfield*, 15 L. C. R., p. 488; juge Torrance, *Rhéaume* v. *Bouchard*, 4 L. N., p. 55; cour d'appel, *Powell* & *Mainville*, R. J. Q., 4 B. R., p. 307; juge Cimon, *Sirois* v. *Carrier*, R. J. Q., 24 C. S., p. 438. — *Contra*: cour d'appel, *Lacombe* & *Fletcher*, 11 L. C. R., p. 38.

L'obligation, assumée par le vendeur, de fournir à l'acheteur les titres relatifs à la propriété vendue, est une obligation distincte de celle qui incombe à l'acheteur de payer le prix, et sa non-exécution ne peut autoriser l'acheteur à retenir le prix: juge Archibald, *Cousineau* v. *Allard*, R. J. Q., 13 C. S., p. 388 (*a*). Il en serait autrement si cette obligation du vendeur avait été stipulée comme condition du paiement du prix d'achat: cour d'appel, *Pétrin* & *Brunet*, 12 R. L., p. 657. Le vendeur, qui est convenu de ne pas exiger le prix avant d'avoir fait ratifier la vente par certaines personnes, ne peut recouvrer le prix en établissant, dans une cause où ces personnes ne sont pas parties, qu'elles ont perdu tout droit sur l'immeuble vendu: cour de revision, *Bertrand* v. *Dubois*, 17 R. L., p. 392.

L'acheteur qui craint d'être troublé peut, non seulement différer le paiement du prix, mais même refuser de signer l'acte d'achat: cour d'appel, *Burroughs* & *Wells*, M. L. R., 3 Q. B., p. 492, et 15 R. L., p. 228; juge Tait, *Greene* v. *Map-*

(*a*) Mais le droit de l'acheteur d'exiger les titres a été reconnu par le juge Mathieu dans la cause de *La Banque Ville-Marie* & *Kent* & *Millar* (R. J. Q., 22 C. S., p. 162), et le savant juge à de plus décidé que l'acheteur, avec stipulation de garantie, peut demander que le vendeur soit condamné à désintéresser un tiers qui, lors de la vente, avait une hypothèque sur l'immeuble vendu.

pin, M. L. R., 3 S. C., p. 393; cour d'appel, *Dandurand & Mappin*, M. L. R., 7 Q. B., p. 443, et 34 L. C. J., p. 306.

Les dispositions de l'article 1535 sont applicables aussi bien aux ventes par shérif qu'aux ventes privées: cour d'appel, *Blondin & Lizotte*, 15 R. L., p 130; juge Mathieu, *Morgan* v. *Normandeau*, 20 R. L., p. 523.

Sur qui doivent retomber les frais de l'action intentée par le vendeur, lorsque l'acheteur invoque l'article 1535? Tout dépend des circonstances. Si le vendeur a offert un cautionnement suffisant avant l'action, ou avant la contestation, et si l'acheteur l'a refusé, tous les frais devront retomber sur ce dernier: cour de revision, *Tétreau* v. *Bouvier*, 15 L. C. R., p. 76; juge Taschereau, *Wood* v. *Blondin*, 1 R. de J., p. 73. D'un autre côté, si l'acheteur a dénoncé au vendeur, avant l'action, la cause de trouble, sur laquelle ses craintes reposent, et son intention d'invoquer le bénéfice de l'article 1535, il doit être libéré de tous les frais: juge Bélanger, *Mathieu* v. *Vigneau*, 6 R. L., p. 514; cour d'appel, *Dorion & Hyde*, 12 L. C. J., p. 80; cour de revision, *Cannon* v. *Stewart*, 27 L. C. J., p. 358. Dans tous les cas on devra considérer, dans l'adjudication des frais, le défaut du vendeur d'offrir un cautionnement, et le défaut de l'acheteur de dénoncer ses craintes: juge Badgley, *Collette* v.*Dansereau*, 15 L. C. R., p. 83; cour d'appel, *Quentin & Butterfield*, 15 L. C. R., p. 488; juge Monk, *McIntosh* v. *Bell*, 16 L. C. R., p. 348; juge Badgley, *McDonald* v. *Molleur*, 1 L. C. L. J., p. 108. Si l'acheteur fait une contestation inutile il devra en supporter les frais, malgré qu'en principe il réussisse dans sa défense: cour de revision, *Thompson* v. *Thompson*, 15 L. C. R., p. 80.

Il n'est question, dans l'article 1535, que du trouble qui résulte d'une action hypothécaire (*a*) ou en revendication. S'il s'agit d'une charge apparente, comme une servitude apparente, qui n'a pas été déclarée dans la vente, le vendeur n'en doit pas garantie (art. 1508), à moins que l'immeuble n'ait été vendu avec clause de franc et quitte, et l'acheteur ne peut suspendre le paiement du prix. Et si la charge n'était pas apparente et n'a pas été déclarée, l'acheteur peut réclamer la garantie et même exercer le recours que lui donne l'article 1519 que j'ai expliqué plus haut.

Revenons maintenant aux recours que possède le vendeur.

(*a*) Il faut assimiler à l'action hypothécaire celle fondée sur un privilège.

En première ligne il y a l'action pour le recouvrement du prix, action qu'assure le privilège du vendeur et qu'il n'est pas besoin d'expliquer ici. Le vendeur peut-il demander la résolution de la vente? La question est si importante que je vais en faire une étude spéciale.

Resolution de la vente faute de paiement du prix.—Cette importante matière exige quelques développements, d'autant plus que notre droit diffère, à cet égard, et du droit ancien et du droit français moderne. Une distinction capitale s'impose au début entre la vente d'immeubles et la vente de meubles.

1° *Vente d'immeubles.* — D'après les principes de l'ancien droit français, la vente immobilière était censée faite sous la condition tacite qu'elle serait résolue si l'acheteur n'en payait pas le prix. C'est du reste ce que l'on sous-entend dans tous les contrats (voy. mon tome 5, p. 450), mais, comme nous le verrons, la vente immobilière fait maintenant exception à cette règle. Pour revenir à l'ancien droit, le défaut de l'acheteur de payer le prix entraînait la nullité du contrat. Cette nullité, toutefois, n'était pas prononcée immédiatement, mais le tribunal assignait à l'acheteur un délai dans lequel il devait acquitter le prix, sous peine de voir prononcer la résolution de la vente (*a*). En tout cela, le droit français différait du droit romain, lequel, en l'absence d'un pacte commissoire exprès, n'accordait au vendeur que l'action en recouvrement du prix (*b*).

On conçoit les injustices que ce système de l'ancien droit pouvait occasionner. Ainsi, le vendeur pouvait attendre trente ans avant de demander la résolution de la vente, et après un délai aussi long attaquer tous ceux qui avaient traité avec l'acheteur (*c*). De là une grande instabilité dans les titres des immeubles.

Les codificateurs, comme dans le cas de la donation (art. 816), ont cru qu'il convenait de ne permettre au vendeur d'exercer l'action résolutoire que lorsque le contrat de vente

(*a*) Quant le pacte commissoire avait été stipulé expressément, la résolutoin était prononcée tout de suite. M. Baudry-Lacantinerie, *Obligations*, t. 2, n° 900.

(*b*) Pothier, *Vente*, n° 475.

(*c*) Il est vrai que les tiers acquéreurs de bonne foi pouvaient abréger ce délai en invoquant la prescription de dix ans lorsque le vendeur était présent et de vingt ans quand il était absent.

la lui aurait expressément réservée. Je vais expliquer brièvement la modification qu'ils ont apportée à l'ancien droit. Je supposerai d'abord que la condition résolutoire n'a pas été stipulée, et ensuite je parlerai de la clause résolutoire expresse.

a. La résolution n'a pas été stipulée. — Aux termes de l'article 1536 qui est de droit nouveau, "le vendeur "d'un immeuble ne peut demander la résolution de "la vente, faute par l'acheteur d'en payer le prix, à moins "d'une stipulation spéciale à cet effet."

Il n'y a donc plus de condition résolutoire tacite dans notre droit quand il s'agit de vente immobilière (*a*). Il faut une clause expresse stipulant la résolution de la vente si l'acheteur n'en paie pas le prix, et cela même entre les parties; sans une telle stipulation, le seul recours du vendeur est en recouvrement du prix (*b*). On ne doit pas, sans doute, confondre la résolution de la vente lorsque le prix n'a pas été payé, avec le droit que possède le vendeur, dans une vente faite au comptant, de refuser la délivrance si l'acheteur n'en paie pas le prix (art. 1496), ou même, dans une vente à terme, de conserver la possession de la chose si, depuis la vente, l'acheteur est devenu insolvable et ne donne pas caution de payer au terme (art. 1497). Il ne s'agit, dans ces derniers cas, que de la possession; la vente a été parfaite par le consentement et, même entre les parties, la résolution, sans un nouveau contrat, est impossible si elle n'a pas été spécialement réservée au vendeur (*c*).

A l'encontre de cette solution, j'ai entendu faire une objection assez spécieuse. Le vendeur, dit-on, n'est pas obligé de délivrer la chose qu'il a vendue au comptant si l'acheteur n'en paie pas le prix (art. 1496). Soit donc une vente d'immeuble

(*a*) Il en est autrement quand il s'agit d'une simple promesse de vente: juge Taschereau, *Valiquette* v. *Archambault*, R. J. Q., 7 C. S., p. 51 (ce jugement a été infirmé en revision, R. J. Q., 8 C. S., p. 171, mais sans adjudication sur ce point intéressant).

(*b*) Cour d'appel, *McNaughton* & *Exchange National Bank*, M. L. R., 7 Q. B., p. 180.

(*c*) Dans le cas des articles 1496 et 1497 le vendeur à qui on demande la délivrance, oppose l'exception *non adimpleti contractus* qui lui permet de différer l'exécution de son obligation lorsque l'acheteur ne remplit pas la sienne. L'acheteur, dans le cas de trouble ou de crainte sérieuse de trouble, jouit pareillement de cette exception, et peut refuser le paiement du prix (art. 1535). Sur cette exception voy. M. Baudry-Lacantinerie, *Obligations*, t. 2, n° 963 et suiv.

dans laquelle aucun terme n'a été accordé à l'acheteur: si celui-ci ne paie pas le prix, il ne pourra obtenir la délivrance de l'immeuble; le vendeur restera ainsi possesseur d'un immeuble qui serait devenu la propriété de l'acheteur, et celui-ci, qui aurait le titre, n'aura jamais la possession. Le vendeur ne pourrait demander la résiliation du contrat que l'acheteur, peut-être insolvable, n'a pas voulu ou n'a pas pu exécuter; il ne pourrait que faire saisir et vendre l'immeuble pour exercer sa créance du prix. La situation du vendeur serait donc intolérable et cette situation durerait jusqu'à ce que le vendeur ou un créancier de l'acheteur fasse saisir l'immeuble. Ne peut-on pas dire qu'une telle vente est devenue caduque faute d'exécution, en d'autres termes, que la vente au comptant et sans délivrance est réellement une vente conditionnelle subordonnée au paiement du prix?

Cette objection me paraît dénuée de fondement. Il est élémentaire de dire que la vente est parfaite et translative de propriété par le seul consentement des parties et sans délivrance, et cela que le prix soit payable comptant ou à terme. En quoi cette transmission instantanée de la propriété peut-elle être affectée par la circonstance que l'acheteur ne paie pas le prix qu'il a promis, et, partant, ne peut forcer le vendeur de lui faire délivrance? On ne peut s'appuyer sur aucun texte pour dire que la vente au comptant est consentie sous la condition suspensive du paiement du prix. Au contraire, l'article 1472, faisant application à la vente du principe général de l'article 1025, dit formellement que la vente est parfaite par le seul consentement des parties, quoique la chose ne soit pas encore livrée, et l'article 1536 porte que le vendeur d'un immeuble ne peut demander la résolution de la vente, faute par l'acheteur d'en payer le prix, à moins d'une stipulation spéciale à cet effet. Il n'y a en tout cela aucune distinction entre la vente au comptant et la vente à terme; c'est le consentement des parties qui opère la translation de la propriété, et non pas le paiement du prix. Les parties peuvent très bien stipuler que la vente ne sera parfaite que sur paiement du prix, comme elles peuvent convenir qu'elle sera résolue si le prix n'est pas versé; mais en l'absence de cette stipulation il n'y a qu'à appliquer l'article 1472. La situation du vendeur peut être intolérable dans le cas que nous avons supposé, mais il ne peut s'en prendre qu'à lui-même, car il a manqué de prévoyance. Encore une fois les dispositions que j'ai citées ne laissent place à aucune distinction.

J'ajoute que le législateur a admis la résolution de la vente

mobilière, lorsque l'acheteur n'enlève pas les choses vendues dans le délai stipulé, ou, si aucun délai n'a été fixé, après une mise en demeure (art. 1544). Si le législateur avait voulu admettre le même principe dans le cas de la vente immobilière, il n'aurait pas restreint cette disposition à la vente de choses mobilières. Voy. aussi ma note (*c*), p. 144 *infra*.

b. La résolution a été stipulée. — Dans ce cas, le vendeur peut demander la résolution de la vente (*a*). Entre les parties, il suffit que la stipulation ait été faite. A l'égard des tiers qui ne sont pas soumis à la résolution, il faut de plus que le contrat de vente ait été enregistré (art. 2100, 2102).

Et quant à l'exercice de droit de résolution il n'y a qu'à appliquer les règles qui régissent le droit de réméré, et comme ce dernier droit, la faculté de demander la résolution de la vente ne peut être exercée que dans les dix ans. C'est la disposition de l'article 1537 qui est également de droit nouveau et se lit ainsi qu'il suit:

1537. " La stipulation et le droit de résolution d'une vente " d'immeuble faute de paiement du prix, sont sujets aux rè" gles concernant le droit de réméré énoncées dans les arti" cles 1547, 1548, 1549, 1550, 1551 et 1552.

" Ce droit ne peut, en aucun cas, être exercé après l'expi" ration de dix ans à compter du temps de la vente."

La résolution du contrat peut être prononcée pour le seul défaut de payer les intérêts sur le prix qui n'est pas échu: cour de revision, *Brunet* v. *Lacoste*, 4 L. N., p. 245.

Lorsque le prix a été transporté à un tiers, le vendeur peut exercer l'action en résolution, avec le consentement de ce tiers: cour d'appel, *Watson & Perkins*, 18 L. C. J., p. 261; cour de revision, *Farmer* v. *Bell*, 6 Q. L. R., p. 1. Au contraire le droit de reprendre la chose vendue ne peut être exercée par un simple cessionnaire ou délégataire du prix (voy. *Nolet* v. *Boucher*, 10 L. N., p. 66).

La rétrocession volontaire de l'immeuble par l'acheteur au vendeur, sans fraude, en exécution du pacte commissoire, a effet contre les tiers qui ont transigé avec l'acheteur: cour

(*a*) La clause résolutoire peut s'inférer des termes de l'acte. Ainsi la clause par laquelle le vendeur se réserve le droit de reprendre la chose en cas de non-paiement est un véritable pacte commissoire, et donne le droit de demander la résolution de la vente: cour d'appel, *Brown & Lemieux*, 3 R. L., p. 361; juge MacKay, *Renaud* v. *Arcand*, 14 L. C. J., p. 102. Mais la simple stipulation que "le temps est de l'essence du contrat" n'est pas suffisante pour constituer un pacte commissoire: Juge Taschereau, *Carroll* v. *Drolet*, R. J. Q., 16 C. S., p. 329.

d'appel, *People's Building Society* & *Evans,* 13 L. C. R., p. 288; même cour, *Thibeault* & *Gagnon,* 33 L. C. J., p. 139. Mais, bien entendu, comme je l'ai dit, il faut que le contrat de vente ait été enregistré. Le vendeur reprend l'immeuble exempt des charges dont l'acheteur a pu le grever: cour de revision, *Latour* v. *L'Heureux,* R. J. Q., 16 C. S., p. 485.

Cependant, dans le cas de résolution consensuelle, l'acheteur n'est pas déchargé de son obligation envers le cessionnaire du prix qui n'a pas donné son consentement à la résolution, lors même que la vente contenait une clause résolutoire: cour de revision, *Léonard* v. *St-Armand,* 13 Q. L. R., p. 317.

Lorsque le créancier demande la résolution de la vente, le tribunal n'a qu'à la prononcer; il ne peut accorder aucun délai à l'acheteur pour le paiement du prix. En cela, le code est plus rigoureux que l'ancien droit et que le droit français moderne, car autrefois, comme aujourd'hui en France, l'acheteur pouvait obtenir un délai pour effectuer le paiement (*a*). Mais tant que le jugement n'est pas prononcé, la résolution peut être évitée par le paiement du prix avec les intérêts accrus et les frais de poursuite.

Ce devoir du tribunal de prononcer la résolution sans accorder un délai pour le paiement du prix est formulé en ces termes par l'article 1538.

1538. "Le jugement de résolution de la vente faute de "paiement du prix est prononcé de suite, sans accorder aucun "délai ultérieur pour le paiement; néanmoins l'acheteur peut "payer le prix avec les intérêts et les frais de poursuite en "tout temps avant que le jugement soit prononcé."

L'action en résolution de la vente faute de paiement du prix se termine donc nécessairement, lorsqu'elle est maintenue, par un jugement de résolution. Pendant le procès, et jusqu'au moment de la prononciation du jugement, l'acheteur peut éviter la résolution en payant le prix avec les intérêts et les frais de poursuite. Mais de quel jugement s'agit-il dans l'article 1538, du jugement de première instance ou de celui d'appel, lorsque l'acheteur a interjeté appel d'un jugement de condamnation?

Bien qu'en principe l'effet de l'appel soit de remettre en question tout ce qui a été débattu devant le tribunal de première instance (Pandectes françaises, v° *Appel civil,* nos

(*a*) Mais observons qu'en France, aux termes de l'article 1655 C. N., la résolution de la vente d'immeubles est prononcée de suite, si le vendeur est en danger de perdre la chose et le prix.

4069 et suiv.), je crois que le jugement de première instance qui prononce la résolution de la vente prive l'acheteur du droit de payer le prix et d'éviter ainsi la résolution, malgré l'appel, pourvu toutefois qu'il ne soit pas cassé par le tribunal d'appel, et il peut l'être sans que le demandeur soit débouté de sa demande. D'ailleurs les offres de paiement de l'acheteur comporteraient désistement de l'appel, et laisseraient au jugement son plein et entier effet.,

Le vendeur, avec faculté de résolution faute de paiement du prix, peut, à son choix, demander soit le prix convenu soit la résolution du contrat. Il n'y a point incompatibilité entre ces deux actions quand le vendeur a commencé par demander le prix. Il peut alors, lorsque l'acheteur n'a point payé, le poursuivre en résolution de la vente. Cette question, disent les codificateurs, était controversée avant le code, et l'opinion qu'ils ont adoptée, qui est contraire à celle de Pothier (*Vente,* n° 463), ils l'indiquent comme étant de droit nouveau dans l'article 1542 qui se lit comme suit : —

1542. " La demande du prix par une action ou autre procédé judiciaire ne prive pas le vendeur de son droit d'obtenir la résolution de la vente faute de paiement."

L'article 1542 ne distingue pas entre l'action intentée et l'action terminée par un jugement de condamnation. Le défaut de l'acheteur de satisfaire à ce jugement ne fait qu'accentuer sa faute et il était raisonnable de permettre au vendeur qui ne peut recouvrer le prix, de demander la résolution du contrat. Bien entendu, si le vendeur oppose le prix en compensation à l'acheteur, il ne peut exercer l'action résolutoire car la compensation est un véritable paiement. Il en serait autrement si la compensation n'avait éteint le prix qu'en partie. Quand l'acheteur a été condamné à payer le prix et que le vendeur demande ensuite la résolution de la vente, l'acheteur conserve encore, tant que le jugement de résolution n'a pas été prononcé, la faculté d'éviter la résolution en payant le prix, mais alors il me paraît que l'acheteur doit payer tous les frais, même ceux du jugement qui l'a condamné au paiement du prix, car ces frais sont un accessoire de sa dette (*a*).

(*a*) On ne saurait à mon avis trouver dans la disposition de l'article 1541 une raison de rejeter cette solution. Il est vrai que le vendeur est censé avoir abandonné son droit de recouvrer le prix, et partant celui d'exécuter son jugement de condamnation, quand il porte l'action résolutoire, mais l'offre de l'acheteur de payer le prix fait revivre, en faveur du vendeur, son droit de recouvrer sa créance avec ses accessoires.

Mais il y a incompatibilité entre les deux actions, quand c'est l'action résolutoire qui a été exercée la première. En effet, l'article 1541 dit que " le vendeur est censé avoir aban- " donné son droit de recouvrer le prix, lorsqu'il a porté sa " demande en résolution de la vente, faute de paiement." Il y a ici pleine application de la maxime *una via electa, non datur regressus ad alteram.* Il dépend donc, dans ce cas, de l'acheteur seul de maintenir le contrat.

L'article 1541 dit que le vendeur est censé avoir abandonné son droit de recouvrer le prix, *lorsqu'il a porté* sa demande en résolution. Est-ce à dire que le vendeur ne peut plus alors, même en se désistant de son action, exiger le paiement du prix? La raison de douter, c'est que le désistement remet de plein droit les choses au même état qu'elles auraient été si la demande ou procédure n'avait pas eu lieu (art. 277 C. P. C.). Mais les termes mêmes de l'article 1541 doivent écarter ce doute. En portant l'action résolutoire, d'après cet article, le vendeur abandonne son droit de recouvrer le prix. L'institution de cette action ouvre donc en faveur de l'acheteur une fin de non-recevoir contre toute demande du prix, et le vendeur ne peut, par son désistement, priver l'acheteur de ce droit acquis. Bien entendu, l'acheteur peut éviter la résolution en payant le prix, mais ce n'est pour lui qu'une pure faculté.

Pour revenir maintenant à l'article 1538, le code paraît regarder l'action résolutoire comme nécessaire, puisque l'acheteur n'est définitivement déchu de la faculté de payer le prix que par le jugement prononçant la résolution de la vente. Le législateur suppose que l'on s'est contenté de stipuler que la vente serait résolue si l'acheteur n'en payait pas le prix. Mais les parties peuvent aller plus loin et convenir que la vente sera résolue de plein droit si le prix n'est pas payé à échéance. Alors la condition résolutoire mettra la vente à néant indépendamment de toute action, et si un jugement intervient, il ne fera que constater et non pas prononcer la résolution (*a*).

En France, on admet bien que les parties peuvent stipuler la résolution de plein droit de la vente lorsque l'acheteur n'en paie pas le prix, mais on ne donne un effet absolu à cette stipulation que lorsque le contrat porte que la vente sera résolue de plein droit et sans sommation. Quand le

(*a*) Cour de revision, *Prud'homme* v. *Scott*, M. L. R., 2 S. C., p. 63; même cour, *Price* v. *Tessier*, 15 Q. L. R., p. 216.

vendeur s'est contenté de stipuler que la vente sera résolue de plein droit, sans ajouter qu'aucune sommation ne sera nécessaire, l'acquéreur peut néanmoins payer après l'expiration du terme, tant qu'il n'a pas été mis en demeure par une sommation, mais, après cette sommation, le juge ne peut lui accorder de délai (art. 1656 C. N.). Si le contrat porte qu'à défaut de paiement du prix lors de l'échéance, la vente sera résolue de plein droit et sans sommation, la vente est résolue par la seule expiration du délai si l'acheteur n'en a pas payé le prix (*a*).

Je ne crois pas que pareille distinction existe dans notre droit, ou plutôt, je dirai que tout dépendra des termes de la clause résolutoire. Lorsque le contrat porte que la vente sera résolue de plein droit, faute par l'acheteur de payer le prix à l'échéance, l'acquéreur se trouve en demeure par le seul écoulement du temps qui lui était donné pour payer le prix (art. 1067, 1068), et aucune sommation ne paraît nécessaire (*b*). Mais je suis porté à croire que la résolution de la vente sera facultative pour le vendeur (*c*), car c'est dans son intérêt que cette résolution a été stipulée et on peut toujours renoncer à un droit. Ainsi le vendeur peut poursuivre le paiement du prix après l'échéance, et alors il est hors de doute que l'acquéreur peut le lui payer. A moins donc que la clause résolutoire ne soit conçue en des termes tels qu'aucune autre solution ne soit possible, il faut décider que l'acheteur ne sera pas maître de faire évanouir la vente en négligeant de payer le prix.

Il n'est pas douteux que le vendeur peut demander la résolution de la vente tant qu'il reste dû une partie du prix, mais alors il doit rendre à l'acheteur ce que celui-ci lui a déjà payé. C'est ce que porte en ces termes l'article 1539, qui n'est qu'une application du principe général de l'article 1088 : —

(*a*) On n'est pas d'accord sur la question de savoir si, dans ce cas, la résolution de la vente est facultative pour le vendeur, ou si l'acheteur, en négligeant de payer le prix, peut lui imposer la résolution de la vente, Comp. M. Beaudry-Lacantinerie, *Vente et Échange*, n° 553.

(*b*) Juge Taschereau, *La maison St-Joseph du Sault au Recollet* v. *Montreal Park and Island Ry. Co.*, R. J. Q., 19 C. S., p. 484.

(*c*) Voy., en ce sens le jugement de la cour de revision, dans la cause de *Picard* v. *Renaud*, R. J. Q., 17 C. S., p. 353, infirmant celui du juge Loranger, 5 R. de J., p. 495. Voy., aussi, cour d'appel, *Brisson & Plourde*, 1 R. de J., p. 95.

1539. "Le vendeur ne peut rentrer en possession de la "chose vendue, sur résolution de la vente faute de paiement "du prix, avant d'avoir remboursé à l'acheteur ce qu'il a "reçu de lui sur le prix, avec les frais de toutes les répara- "tions nécessaires et des améliorations qui ont augmenté la "valeur de la chose, et jusqu'à concurrence de cette valeur. "Si ces améliorations sont de nature à être enlevées, il a le "choix de les laisser enlever par l'acheteur" (*a*).

Cet article n'est pas de droit nouveau, et reproduit en termes presque identiques la doctrine de Pothier (*Vente* n° 470).

Bien qu'il n'y ait pas de disposition correspondante au code Napoléon, le même principe est enseigné en France, car ce n'est que l'application des principes qui régissent la condition résolutoire (*b*).

Le vendeur doit donc rembourser à l'acheteur tout ce qu'il a reçu de lui sur le prix, et partant les intérêts comme la portion du prix que l'acheteur lui a payés. Il doit de plus payer le coût des réparations nécessaires, alors même que ces réparations n'existeraient plus (argument art. 417). Quant aux améliorations utiles, le vendeur ne doit que la plus-value qu'elles ont apportée au fonds, et si cette plus-value n'existe pas il ne doit rien (*c*), et il peut, au lieu de payer la plus-value, laisser enlever les améliorations par l'acheteur, lorsque ces améliorations sont de nature à pouvoir être enlevées.

L'article 1539 porte que "le vendeur ne peut rentrer en "possession de la chose vendue, sur résolution de la vente "faute de paiement du prix, avant d'avoir remboursé à l'a- "cheteur ce qu'il a reçu de lui sur le prix" etc. Cette disposition, à cause des termes dans lesquels elle est conçue, soulève deux questions:

1° L'acheteur peut-il retenir la possession de l'immeuble jusqu'à ce remboursement; en d'autres termes a-t-il un droit de rétention sur cet immeuble?

2° Le remboursement de tout ce que l'acheteur a payé sur le prix, ainsi que des réparations nécessaires et de la plus-value produite par les améliorations utiles, est-elle une con-

(*a*) Le principe énoncé dans cet article s'applique aussi bien à la simple promesse de vente qu'à la vente: cour d'appel, *Nault & Price*, 4 D. C. A., p. 354; conseil privé, même cause, 12 *App. Cas.*, p. 110.

(*b*) M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, n° 577.

(*c*) On ne suit plus ici l'article 417 qui oblige le propriétaire qui évince un possesseur de bonne foi à payer soit la somme déboursée, soit la plus-value donnée au fonds.

dition préalable de l'exercice de l'action en résolution de la vente, ou ce remboursement n'est-il dû qu'après que la résolution de la vente aura été prononcée?

D'après les principes qui régissent la condition résolutoire, chaque partie doit rendre ce qu'elle a reçu, car l'accomplissement de cette condition remet les choses au même état que si le contrat n'avait pas existé (art. 1088). Donc celui qui demande à la justice de déclarer que le contrat a été résolu, doit, comme condition de l'exercice de son action, remettre ou offrir à son contractant ce que celui-ci lui avait donné en vertu du contrat. La cour d'appel a appliqué ce principe dans une espèce où il s'agissait d'une vente mobilière faite sous la condition suspensive du paiement du prix par l'acheteur, et elle a jugé que le vendeur ne pouvait revendiquer le meuble vendu contre un tiers acquéreur qu'à la condition d'avoir, au préalable, remis à l'acheteur le prix et les billets qu'il avait reçus de lui (*a*).

J'appliquerais la même doctrine à une vente faite sous la condition qu'elle serait résolue de plein droit faute par l'acheteur de payer le prix à l'échéance convenue. Bien que le vendeur ait la faculté de demander le prix, au lieu de revendiquer l'immeuble en se prévalant de la condition résolutoire, il faut dire que, lorsqu'il opte pour la résolution de la vente, il doit, par application de l'article 1088, remettre à l'acheteur ce que celui-ci lui a payé sur le prix, si, bien entendu, le contrat ne lui donne pas le droit de le garder, convention qui n'existait pas dans l'espèce que j'ai citée.

Mais la simple stipulation que la vente sera résolue faute de paiement du prix n'opère pas aussi énergiquement la résolution du contrat. Bien que le terme donné à l'acheteur soit écoulé, bien que le vendeur ait poursuivi l'acheteur en résolution de la vente, celui-ci peut éviter la résolution jusqu'au jugement, en payant le prix avec les intérêts et les frais de poursuite. La condition résolutoire ne s'accomplit donc qu'au moment du jugement, et non pas lorsque le vendeur intente son action. Il s'ensuit que ce n'est qu'après le juge-

(*a*) *Filiatrault & Goldie*, R. J. Q., 2 B. R., p. 368. Voy., aussi *Tufts* v. *Giroux*, R. J. Q., 12 C. S. p. 530 Doherty J., et *The Waterous Engine Works Co.* v. *The Cascapedia Pulp and Lumber Co.*, R. J. Q., 13 C. S., p. 315, Andrew, J.

ment que le vendeur est en demeure de remettre ce qu'il a reçu de l'acheteur (*a*).

L'article 1539 a évidemment statué en vue de cette hypothèse qui est celle de l'article 1538. Il faut donc répondre aux questions que j'ai posées que le vendeur pourra bien intenter l'action résolutoire, mais qu'il ne pourra obtenir la possession de l'immeuble vendu que lorsqu'il aura remboursé à l'acheteur ce qu'il a reçu de lui sur le prix, avec les frais de toutes les réparations et la plus-value produite par les améliorations utiles, sauf son droit de laisser enlever ces améliorations. Jusqu'à ce remboursement l'acheteur a le droit de retenir la possession de l'immeuble, il a donc un droit de rétention (*b*).

Mais il peut être stipulé qu'en cas de résolution de la vente, le vendeur retiendra, à titre de dommages-intérêts, ce que l'acheteur lui a payé en acompte du prix. Cette clause dont l'ancien droit reconnaissait la validité, pourvu que la somme ainsi retenue ne fût pas trop considérable (*c*), est absolument libre en notre droit (*d*).

De son côté l'acheteur, lorsque la vente a été résolue, doit rendre au vendeur tout ce qu'il a lui-même reçu, c'est-à-dire l'immeuble vendu—et il répond de toutes les détériorations qui sont survenues à cet immeuble par sa faute, — ainsi que les fruits et revenus qu'il en a perçus, sauf toutefois son droit de garder la proportion des fruits qui correspond à la partie du prix qu'il a payée.

C'est d'ailleurs ce que porte en ces termes l'article 1540.

1540. " L'acheteur est tenu de restituer la chose avec les " fruits et revenus qu'il en a perçus, ou telle partie de ces " fruits et revenus qui corresponde à la partie du prix qui " reste due.

" Il est aussi tenu envers le vendeur de toutes les détério- " rations de la chose survenues par sa faute. "

Pothier (*e*) permettait à l'acheteur de garder tous les

(*a*) Voy. le jugement de la cour d'appel dans la cause de *Brisson & Plourde* 1 R. de J., p. 95.

(*b*) Ce droit lui confère un privilège sur l'immeuble, qui cesse cependant avec sa possession: cour d'appel, *Crédit-foncier & Loranger,* R. J. Q., 8 B. R., p. 193.

(*c*) Pothier, *Vente,* n° 474.

(*d*) Voy., les jugements de la cour d'appel, dans les causes de *Waterous Engine Works Co. & Collin,* R. J. Q., 1 B. R., p. 511, et *Waterous Engine Works Co. & Hochelaga Bank,* R. J. Q.. 5 B. R., p. 125.

(*e*) *Vente,* n° 468.

fruits et revenus, lorsqu'il avait été stipulé que le vendeur retiendrait lui-même les sommes payées sur le prix par forme de dommages-intérêts, car, disait-il, ces dommages-intérêts sont censés comprendre le défaut de jouissance de l'immeuble jusqu'à ce qu'il soit restitué au vendeur, et si, en outre, l'acheteur était tenu de faire raison à celui-ci des fruits, ce serait un double emploi et un double dédommagement.

Je crois qu'il faut en ce cas interroger la convention et lui donner effet, et, si l'acheteur n'a pas stipulé le droit de garder tous les fruits, ne lui accorder, par application de l'article 1540, que la partie de ces fruits qui correspond à la partie du prix payée par l'acheteur. Car si celui-ci n'a payé qu'une faible portion du prix, il est clair qu'on ne peut, sans injustice pour le vendeur, permettre à l'acheteur de conserver intégralement les fruits qui représentent la jouissance de tout l'immeuble. A tous égards il est plus sage de donner effet à la convention des parties.

L'obligation de l'acheteur d'indemniser le vendeur de toutes les détériorations qui sont survenues à la chose par sa faute n'est que la conséquence de son obligation de rendre tout ce qu'il a reçu en vertu du contrat.

Remarquons que l'acheteur ne peut, comme en cas de réméré, réclamer les frais du contrat (*a*), mais il semble juste de lui permettre de recouvrer du vendeur les taxes et cotisations qu'il a payées et que le vendeur aurait été lui-même obligé d'acquitter s'il n'eût pas vendu l'immeuble.

2° *Vente de meubles.* Nous rentrons ici dans le droit commun, dont le législateur s'est écarté, quant aux immeubles, afin de sauvegarder les droits des tiers. Lorsque la vente est mobilière elle est résolue, comme tout autre contrat, faute de paiement du prix, et cela sans qu'une stipulation expresse soit nécessaire.

Toute vente mobilière donc est contractée sous la condition résolutoire tacite qu'elle sera résolue si l'acheteur n'en paie pas le prix. Il convient toutefois, dans l'étude de cette question importante, de distinguer selon que la chose a été ou n'a pas été livrée à l'acheteur. J'envisagerai d'abord la première hypothèse.

Première hypothèse.—La chose a été livrée à l'acheteur.

(*a*) Pothier, n° 471.

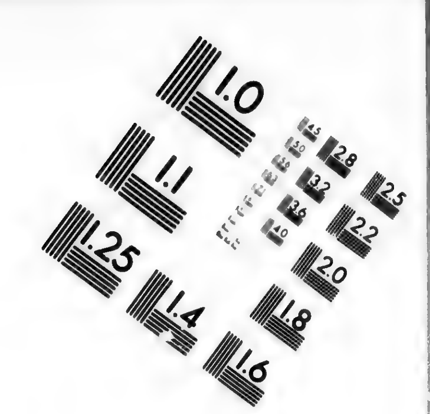
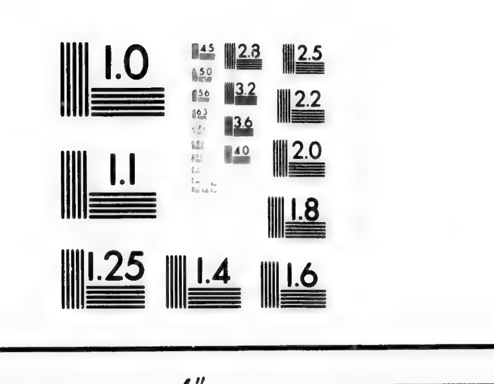


IMAGE EVALUATION TEST TARGET (MT-3)



Photographic Sciences Corporation

23 WEST MAIN STREET
WEBSTER, N.Y. 14580
(716) 872-4503



Pour l'intelligence de la matière, cependant, il convient d'élargir quelque peu le champ de la discussion, et, tout en posant les règles qui régissent le droit de résolution, de comparer ce droit à d'autres recours que le code accorde au vendeur non payé.

Disons donc qu'en sus du droit de rétention que lui confère l'article 1496, le code reconnaît au vendeur de meubles trois droits ou recours:

1° Le droit de résolution;

2° Le droit de revendication;

3° Le droit d'être préféré sur le prix de la chose.

Les articles où il est question de ces droits demandent à être étudiés en même temps, car à première vue ils peuvent paraître inconciliables. Je vais donc les citer immédiatement.

1543. "Dans les ventes de meubles, le droit de résolution "faute de paiement du prix ne peut être exercé qu'en autant "que la chose reste en la possession de l'acheteur, sans pré-"judice du droit de revendication du vendeur tel que réglé "au titre *Des privilèges et hypothèques.*"

"Dans le cas de faillite ce droit ne peut être exercé que "dans les trente jours de la livraison (*a*)."

1998. "Le vendeur d'une chose non payée peut exercer "deux droits privilégiés:—

1° "Celui de revendiquer la chose;

2° "Celui d'être préféré sur le prix.

"Dans le cas de faillite, ces droits ne peuvent être exercés "que dans les trente jours qui suivent la livraison" (*b*).

1999. "Pour exercer cette revendication quatre conditions "sont requises:—

1° "Que la vente ait été faite sans terme;

2° "Que la chose soit encore entière et dans le même état;

3° "Qu'elle ne soit pas passée entre les mains d'un tiers "qui en ait payé le prix;

4° "Que la revendication soit exercée dans les huit jours "de la livraison; sauf la disposition relative à la faillite et "contenue en l'article qui précède.

(*a*) Ce deuxième alinéa a été ajouté à l'article 1543 par la loi 48 Vict., ch. 20, qui, cependant, ne donnait qu'un délai de quinze jours. La loi 54 Vict., ch. 39 a étendu ce délai à trente jours.

(*b*) Dans sa première rédaction, le dernier alinéa de cet article disait que ces droits ne peuvent être exercés que dans les *quinze* jours qui suivent la *vente*. La loi 48 Vict., ch. 20, a remplacé le mot *vente* par le mot *livraison*, et la loi 54 Vict., ch. 39, a étendu le délai de revendication à trente jours.

2000. " Si la chose est vendue pendant l'instance en revendication, ou si lors de la saisie de la chose par un tiers, le vendeur est encore dans les délais et la chose dans les conditions prescrites pour la revendication, le vendeur est privilégié sur le produit à l'encontre de tous autres créanciers privilégiés ci après mentionnés.

" Si la chose est encore dans les mêmes conditions, mais que le vendeur ne soit plus dans les délais, ou ait donné terme, il conserve le même privilège sur le produit, excepté à l'égard du locateur et du gagiste."

L'article 1543 ne parle que de la résolution de la vente qu'il paraît distinguer du droit de revendication. Les articles 1998, 1999 et 2000 s'occupent de cette revendication ainsi que du droit du vendeur d'être préféré sur le prix de la chose vendue.

Les codificateurs disent que l'article 1543 exprime la règle générale fondée sur la maxime de la coutume de Paris que les meubles n'ont pas de suite; ils ajoutent que le droit de revendication et le privilège assurés par les articles 176 et 177 de la coutume tombent dans une autre catégorie dont il est question au titre *Des privilèges et hypothèques,* se référant par là aux articles 1998, 1999 et 2000.

La première question que j'ai à résoudre c'est celle de savoir si le droit de revendication se distingue réellement du droit de résolution. En d'autres termes, peut-on dire que le vendeur qui demande la résolution de la vente revendique par là même la chose qu'il a vendue, et que celui qui exerce l'action en revendication conclut implicitement à la résolution de la vente?

Dans l'ancien droit il n'y avait guère de difficulté sur ce point. La vente mobilière faite sans terme ne transférait la propriété de la chose vendue que sur paiement du prix. Donc si le vendeur avait imprudemment livré la chose à l'acheteur, espérant en être payé promptement, il pouvait, si le prix n'était pas payé, revendiquer sa chose en quelque lieu qu'elle se trouvât, et cette revendication il la faisait comme propriétaire. C'est ce que l'article 176 de la coutume de Paris décrétait en ces termes: "qui vend aucune chose mobilière sans jour et sans terme, espérant être payé promptement, il peut sa chose poursuivre, en quelque lieu qu'elle soit transportée pour être payé du prix qu'il l'a vendue." Et Dumoulin et après lui tous les auteurs enseignaient que le but de la revendication était de ressaisir le créancier de sa chose jusqu'à ce qu'il en fût payé. Lors, au contraire, que le vendeur avait accordé terme à l'acheteur, il était reputé avoir suivi la foi de

celui-ci qui était devenu propriétaire par la livraison; et le droit de revendication lui était dénié (*a*).

Ce droit de revendication a été conservé par le code Napoléon comme par le nôtre (*b*), mais on ne s'entend pas en France sur sa nature. Les deux codes ont rendu la vente mobilière ou immobilière translative de propriété, indépendamment de la livraison ou du paiement du prix (*c*). D'après

(*a*) L'annotateur de Bourgon, liv. 2, tit. 1, ch. 6, sec. 2, t. 1er, p. 145, rapporte toutefois un arrêt du 3 juin 1756, qui a admis la revendication lorsque l'acquéreur, en possession de la chose, n'avait pas payé le prix à l'échéance du terme. Voy. aussi *Ancien Denizart*, v° *Revendication*, n° 6 et suiv.

(*b*) Aux termes de l'alinéa 4 de l'art. 2102 C. N. "Si la vente a "été faite sans terme, le vendeur peut même revendiquer ces effets "tant qu'ils sont en la possession de l'acheteur, et en empêcher la vente, "pourvu que la revendication soit faite dans la huitaine de la li- "vraison, et que les effets se trouvent dans le même état dans le- "quel la livraison a été faite."

(*c*) Voy., cependant la décision de la cour de revision re *Ahearn* & *Lemieux*, R. J. Q., 15 C. S., p. 131; voy. aussi la décision de la cour d'appel, *Blagdon* & *Labelle*, 5 Q. L. R., p. 87, et celle du juge Ouimet, *Pominville* v. *Deslongchamps*, M. L. R., 3 S. C., p. 195. On paraît avoir décidé dans ces causes que la vente au comptant ne transfère la propriété de la chose qu'autant que le vendeur est payé.

Remarquons toutefois que dans la première de ces causes, le juge Caron seul s'est formellement exprimé sur ce point; se basant sur l'enseignement de Pothier, *Vente*, n° 322, le savant juge a déclaré que la vente mobilière, même suivie de tradition, ne transfère la propriété que sur paiement du prix. Telle est l'opinion qu'a exprimée également, en citant Pothier, le juge en chef Dorion, dans la cause de *Blagdon* & *Labelle*. Dans la cause de *Pominville* v. *Deslongchamps*, le juge Ouimet paraît avoir été d'opinion que le contrat dont il s'agissait ne constituait pas une vente.

Dans ces circonstances la contradiction devient assez difficile, et pourtant je n'hésite pas à maintenir la solution que j'ai adoptée dans le texte. L'opinion de Pothier était exacte dans l'ancien droit, mais il ne faut pas oublier que nous sommes en présence d'une modification radicale de ce droit. L'article 1472, que je pourrais appeler un article principe, porte que la vente est parfaite par le seul consentement des parties. Il n'y a, en cela, aucune distinction entre la vente immobilière et la vente mobilière. Si la vente est parfaite par le consentement des parties, il s'ensuit que du moment que ce consentement est intervenu, et en l'absence de toute clause restrictive, la propriété de la chose passe à l'acheteur, que cette chose soit un meuble ou un immeuble. C'est vrai qu'aux termes de l'article 1544, lorsque l'acheteur ne paie pas le prix dans le délai convenu pour l'enlèvement, la résolution de la vente a lieu de plein droit en faveur du vendeur. Mais dire que la vente est résolue, c'est admettre que la vente a existé, et si elle a existé elle a nécessairement été translative de propriété. En vue de cette décision formelle du législateur, je ne puis accepter l'opinion que ces arrêts consacrent. Voy., au surplus, les pages 131 et 132, *supra*, où la même question est discutée à l'égard de la vente immobilière.

les deux codes le vendeur, malgré que l'acheteur soit devenu propriétaire, a le droit de retenir la chose si la vente a été faite sans terme, jusqu'à ce que l'acheteur lui en paie le prix. Donc, dit-on, le vendeur ne peut plus revendiquer comme propriétaire, car il ne l'est plus; il ne pourrait le faire que parce que la livraison qu'il a faite à l'acheteur a été tacitement consentie sous la condition que l'acheteur payerait le prix de vente, et son refus de le faire autorise le vendeur à recouvrer la possession dont il s'est imprudemment, mais conditionnellement, dénanti. Ce recouvrement de la possession, qui se fait au moyen de la revendication, serait donc un prolongement du droit de rétention, une sorte de *vindicatio pignoris* qui maintiendrait la vente que le vendeur a peut-être intérêt à ne point détruire, tout en lui rendant son droit de refuser la livraison tant que l'acheteur ne lui paie pas le prix de vente.

Cette théorie très ingénieuse, imaginée pour la première fois vers 1839, a été adoptée par la plupart des auteurs en France (*a*). Mais elle est sérieusement contestée par deux jurisconsultes de grande autorité, qui ont écrit tout récemment, MM. Huc (t. 13, nos 101 et suiv.) et Planiol (t. 2, n° 1607), ce qui permet de croire qu'elle pourrait être de nouveau mise à l'étude.

D'après ces auteurs la vente mobilière faite sans terme transfère bien la propriété, mais cette translation est affectée d'une condition résolutoire pour le cas du non-paiement du prix par l'acheteur, condition qui opère de plein droit la résolution du contrat. Si, aux termes de l'art. 1657 du code Napoléon, dit-on, en matière de vente de denrées et effets mobiliers, la résolution de la vente a lieu de plein droit et sans sommation, au profit du vendeur, après l'expiration du terme convenu pour le retirement, à plus forte raison doit-il en être ainsi en cas de violation de la clause bien autrement importante relative au paiement immédiat du prix. Ils concluent donc que la résolution de la vente et la revendication se confondent quant à leur objet, qui est de rendre au vendeur tous ses droits dans et sur la chose vendue. Et quant au raisonnement de leurs adversaires qui voient dans la revendication un prolongement du droit de retention, ils disent qu'il est absurde de transformer ce qui n'est qu'une exception aux termes de l'article 1612 C. N. (notre article 1496) en une véritable action, en permettant au vendeur, qui a volontairement renoncé

(*a*) Voy., M. Baudry-Lacantinerie, *Privilèges et hypothèques*, t. 1er, n° 528, et auteurs cités.

à l'exception que faisait naitre en sa faveur son droit de rétention, de se ressaisir de ce droit de rétention au moyen d'une action fondée sur le refus de l'acheteur d'acquitter le prix de vente.

Cette discussion, observent les dissidents, n'est pas d'un intérêt purement théorique; ses conséquences pratiques sont très importantes. En effet, si l'effet de la revendication n'est que de rendre au vendeur son droit de rétention, il faut décider que la vente n'étant pas anéantie, le vendeur ne pourra jamais redevenir propriétaire par prescription; qu'il ne pourra pas revendre la chose à un meilleur acheteur, mais qu'il sera tenu de la garder tant que la résolution de la vente ne sera pas prononcée; que jusqu'à ce moment, le vendeur se trouvera à la discrétion de l'acheteur, et si une hausse se produit dans la valeur de la chose vendue celui ci en profitera seul et pourra, au dernier instant, exiger la délivrance en offrant au vendeur le prix convenu. Les dissidents ajoutent que le système qui a prévalu en doctrine est d'autant plus suspect que ces solutions vont directement contre le but que le législateur s'est proposé d'atteindre. Ils observent de plus que la théorie de la majorité des auteurs ne s'est jamais présentée à l'esprit des rédacteurs du code.

S'il me faut maintenant exprimer une opinion sur cette controverse, je dirai qu'il y a, entre nos textes et ceux du code Napoléon, des différences de phraséologie, sinon de fond, qui changent notablement les bases de la discussion. Et d'abord l'article 1543 distingue expressément le droit de résolution du droit de revendication, le premier étant accordé sans préjudice du second, et les observations des codificateurs font voir que cette distinction est intentionnelle. D'un autre côté notre article 1544 va bien plus loin que l'article 1657 du code Napoléon. Il porte en effet que " si le prix n'a pas été payé, " la résolution de la vente a lieu de plein droit en faveur du " vendeur, sans qu'il soit besoin d'une poursuite, après l'ex- " piration du terme convenu pour l'enlèvement, et s'il n'y a " pas de stipulation à cet égard, après que l'acheteur a été " mis en demeure, en la manière portée au titre *Des obliga-* " *tions;* sans préjudice au droit du vendeur de réclamer les " dommages-intérêts." Donc, que le vendeur ne se soit jamais dessaisi de la chose en se prévalant de l'article 1496, ou qu'il ait repris la possession de cette chose par le moyen de la revendication (*a*), il peut toujours s'autoriser de l'ar-

(*a*) Il faudrait probablement, dans ce dernier cas, une mine en demeure à l'acheteur de payer le prix.

ticle 1544 pour opter en faveur de la résolution de plein droit de la vente, ce qui écartera, à son profit, les conséquences pratiques qui découlent, en France, de la solution de la majorité des auteurs.

En faveur de cette solution, on peut invoquer, dans notre droit, la distinction que notre article 1543 fait en termes exprès entre la résolution et la revendication, et de plus le fait que le droit de revendication est rangé parmi les privilèges, ce qui suppose la vente maintenue, car on ne peut jamais avoir un privilège sur sa propre chose. L'argument que le vendeur peut avoir intérêt, au cas d'une baisse dans la valeur de la chose vendue, à maintenir la vente, tout en revendiquant la possession de cette chose, me paraît moins concluant, car l'article 1544, se plaçant dans l'hypothèse de la résolution de plein droit de la vente, réserve au vendeur la faculté qu'il avait d'ailleurs de droit commun (art. 1065)—de réclamer les dommages-intérêts qu'il en éprouve.

On peut au surplus invoquer l'interprétation que l'on donnait, dans l'ancien droit, à l'article 176 de la coutume de Paris, que l'on ne présentait que comme un moyen, pour le vendeur, de recouvrer la chose et d'en demeurer saisi jusqu'à ce qu'il en fût payé.

Indépendamment des arguments de texte, j'éprouverais une grande difficulté à permettre au vendeur, qui a, volontairement et sans qu'il y ait eu de fraude, renoncé à l'exception fondée sur son droit de rétention qu'il pouvait opposer à l'acheteur, aux termes de l'article 1496, de revendiquer, par voie d'action, ce droit volontairement abandonné. Mais il me paraît certain que le code a voulu conférer au vendeur un droit de revendication qui ne serait pas identique au droit de résolution qu'il possède en vertu des articles 1543 et 1544. Sur le mérite même de la controverse qui divise les auteurs en France, j'incline à croire que les dissidents ont raison. Mais, dans notre droit, les résultats pratiques, assurément contraires aux prévisions du législateur, que l'opinion dominante entraîne en France, sont écartés par la disposition de notre article 1544, qui permet au vendeur—lorsqu'il a conservé la possession de la chose, ou qu'il l'a recouvrée au moyen de la revendication—d'opposer à l'acheteur et à ses créanciers la nullité de la vente par suite du non-paiement du prix (*a*). Il en résulte que le vendeur a réellement deux droits, sans parler de son droit de préférence sur le prix de la chose que

(*a*) Voy. *Russell* v. *Maxwell*, 6. L. N., p. 91. Torrance J.

je n'ai pas besoin d'expliquer ici (*a*): celui d'exercer son droit de résolution; celui de se contenter de revendiquer la possession de la chose, et ce dernier moyen, plus encore peut-être que le premier, aura l'effet de forcer l'acheteur d'acquitter son prix de vente.

Il me reste maintenant à dire dans quels cas le vendeur peut demander la résolution de la vente.

Il faut d'abord que la chose soit encore en la possession de l'acheteur. Le législateur veut protéger les tiers qui contractent avec l'acheteur et qui, sur la foi de la règle que possession fait présumer titre, ont acquis la chose vendue (*b*). Dans le cas de la revendication, au contraire, le tiers possesseur ne peut s'opposer aux poursuites du créancier qu'autant qu'il a acquis la chose à titre onéreux, et qu'il en a payé le prix.

Mais il importe peu pour la résolution de la vente, que cette vente ait été faite avec ou sans terme, car l'article 1543, à la différence de l'article 1999, ne distingue pas. L'article 1543, sauf le cas de la faillite, n'exige pas non plus que l'action résolutoire soit intentée dans les huit jours de la livraison, et il est de jurisprudence constante qu'elle peut l'être en tout temps, tant que l'acheteur reste en possession (*c*). C'est encore là un point de différence entre la résolution et la revendication.

Il est donc clair que l'exercice de l'action en résolution de la vente n'est pas assujetti aux conditions de l'article 1999. Je ne crois même pas qu'il soit nécessaire que la chose se trouve encore dans le même état que lors de la vente, pourvu

(*a*) Il est certain que le vendeur ne peut demander à la fois la résolution de la vente et l'exercice de son droit de préférence sur le prix de la chose: Juge Loranger, *Wylie* v. *Taylor*, M. L. R., 2 S. C., p. 374.

(*b*) Le transport par l'acheteur, à un tiers, du connaissement ou autre titre qui donne droit à la possession de la chose vendue, est suffisant pour empêcher la demande en résolution du vendeur: cour d'appel, *Moss* & *Banque de St-Jean*, 15 R. L., p.353; juge Andrews, *Taussig* v. *Baldwin*, R. J. Q., 6 C. S., p. 119. Mais un simple ordre de livraison donné à un tiers, par l'acheteur, n'est pas suffisant pour déposséder ce dernier: Juge Andrews, *Paterson* v. *Baldwin*, R. J. Q., 8 C. S., p. 513.

(*c*) Cour d'appel, *Henderson* & *Tremblay*, 21 L. C. J., p. 24; Même cour, *Ralston* & *Stansfield*, 31 L. C. J., p. 1; juge Torrance, *Hughes* v. *Cassils*, 7 L. N., p. 367; juge Casault, *Wiser* v. *Murphy*, 9 Q. L. R., p. 327.

Dans le cas de faillite, l'action peut même être exercée en dehors des trente jours, si le droit de résolution a été stipulé formellement: Juge Pagnuelo, *Girouard* v. *Montmarquet*, R. J. Q., 24 C. S., p. 396.

toutefois qu'elle puisse être identifiée d'une manière certaine (*a*).

Mais la vente est-elle résolue de plein droit ou une action en justice est-elle nécessaire. Nous supposons bien entendu que le vendeur a livré la chose à l'acheteur, et qu'il n'en a pas repris la possession au moyen de la revendication. Alors l'article 1544 ne s'appliquant pas, il faut donner effet à la règle générale de l'article 1065, en vertu de laquelle, nous l'avons vu, la nullité n'est jamais de plein droit (*b*).

Citons maintenant quelques espèces qui ont été résolues par la jurisprudence.

Le vendeur qui demande la résolution de la vente n'est pas tenu de donner à l'acheteur l'option de payer le prix: juge Loranger, *Wylie* v. *Taylor*, M. L. R., 2 S. C., p. 374. Cette option appartient de droit à l'acheteur (arg. art. 1538).

Le règlement du prix de vente par billet n'enlève pas au vendeur le droit de demander la résolution de la vente si le billet n'est pas payé, mais le vendeur doit remettre le billet: juge Johnson, *Rea* v. *Kerr*, 7 L. N., p. 157; juge Casault, *Greenshields* v. *Dubeau*, 9 Q. L. R., p. 353.

Le vendeur qui a reçu une partie du prix peut demander la résolution de la vente pour partie lorsque les choses vendues sont divisibles: juge Rainville, *Pambrun* v. *Park*, 12 R. L., p. 363.

Le mot "livraison" mentionné dans le deuxième alinéa de l'article 1543 veut dire une livraison actuelle et complète; le délai de trente jours ne court qu'à compter de la prise de possession réelle par l'acheteur. Lorsque les marchandises envoyées à l'acheteur sont encore entre les mains d'une compagnie de transport ou dans un entrepôt de douane la livraison n'est pas encore complète: juge Andrews, *Rogers* v. *Mississipi and Dominion S. Co.*, 14 Q. L. R., p. 99; juge Berthelot, *Hawksworth* v. *Elliott*, 10 L. C. J., p. 197; juge Monk, *Bank of Toronto* v. *Kingston*, 12 L. C. J., p. 216; juge Rainville, *Thompson* v. *Darling*, 9 R. L., p. 179. *Contra*, cour d'appel, *Brown* v. *Hawksworth*, 2 R. L., p. 182.

La résolution consensuelle de la vente, faute de paiement, ne peut, en cas de faillite, être attaquée par les créanciers, si elle a eu lieu dans les 30 jours de la livraison des effets: juge Gill, *Bilodeau* v. *Durocher*, 7 R. de J., p. 71. (Voy. aussi *Thibaudeau & Mills*, 29 L. C. J., p. 149, cour d'appel, et *Boisseau & Thibodeau*, 12 R. L., p. 672, même cour).

(*a*) Juge Cimon, *Brown* v. *Labelle*, M. L. R., 2 S. C., p. 114.
(*b*) Voy., mon tôme 5, p. 451.

Deuxième hypothèse.—La chose n'a pas été livrée à l'acheteur. Je vais maintenant envisager la deuxième hypothèse, celle où le vendeur n'a pas livré à l'acheteur la chose vendue. L'article 1544 statue en vue de cette hypothèse dans les termes qui suivent:

1544. " Dans la vente de choses mobilières, l'acheteur est " tenu de les enlever au temps et au lieu où elles sont livrables.

" Si le prix n'en a pas été payé, la résolution de la vente a " lieu de plein droit en faveur du vendeur, sans qu'il soit besoin " d'une poursuite, après l'expiration du terme convenu pour " l'enlèvement, et s'il n'y a pas de stipulation à cet égard, " après que l'acheteur a été mis en demeure, en la manière " portée au titre *Des obligations;* sans préjudice au droit du " vendeur de réclamer les dommages-intérêts. "

Le deuxième alinéa de cet article est indiqué comme étant de droit nouveau. D'après l'article 61 du projet soumis par les codificateurs comme exprimant la doctrine de Pothier, l'acheteur était tenu d'enlever les meubles vendus au temps et au lieu où ils étaient livrables, soit par la convention particulière, soit suivant les règles contenues au titre *Des obligations;* et après en avoir été mis en demeure par une demande judiciaire, il était tenu des dommages-intérêts envers le vendeur, qui pouvait, de plus, après le délai fixé par le tribunal, les faire enlever aux risques et frais de l'acheteur.

Aux termes de l'article 1657 du code Napoléon, " en matière " de vente de denrées et effets mobiliers, la résolution de la " vente aura lieu de plein droit et sans sommation, au profit " du vendeur, après l'expiration du terme convenu pour le " retirement. "

Les codificateurs ont trouvé cette disposition plus en harmonie avec nos usages, mais, dans le doute, ils ont préféré la proposer comme modification à la loi existante, et leur proposition a été acceptée par la législature.

Il ne me reste qu'à expliquer l'article 1544. Son premier alinéa pose le principe que l'acheteur de choses mobilières est tenu de les enlever au temps et au lieu où elles sont livrables. Le deuxième alinéa de notre article n'est que la conséquence de ce principe. Si l'acheteur n'enlève pas les effets vendus dans le délai convenu, ou, à défaut de telle convention, après mise en demeure par le vendeur, celui-ci peut à son choix tenir la vente comme résolue de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une poursuite, ou exiger le paiement du prix, et dans tous les cas il peut réclamer des dommages-intérêts (*a*).

(*a*) Si le vendeur préfère tenir la vente comme résolue, il peut revendre la chose et réclamer de l'acheteur la perte qu'il a subie sur

Si toutefois l'acheteur a déjà payé le prix, le vendeur ne peut alors demander la résolution de la vente, pour le défaut d'enlèvement des choses vendues, mais il peut offrir ces choses à l'acheteur, et réclamer des dommages-intérêts s'il a subi quelque perte en en conservant la garde. D'ailleurs il trouvera dans les articles 1164, 1165 et 1493 le mode de se décharger de son obligation de délivrance et de la garde de la chose.

L'article 1544 exige, ou bien qu'un terme ait été convenu pour l'enlèvement ou que l'acheteur ait été mis en demeure. Mais on conçoit que puisque, d'après le premier alinéa de notre article, l'acheteur doit enlever la chose au temps et au lieu où elle est livrable, la fixation d'un délai de livraison emportera fixation du délai d'enlèvement. Cependant les auteurs enseignent que l'acheteur n'encourera pas la résolution de la vente lorsque le délai n'a été stipulé que pour faciliter la livraison, ou, en d'autres termes, a été assigné au vendeur et non pas à l'acheteur. Mais dans les cas d'application de l'article 1544, la jurisprudence française tient que lorsque les choses vendues sont livrables par parties, et que l'acheteur a attendu jusque vers l'expiration du délai pour exiger la délivrance, de telle sorte que la livraison complète sera impossible, le vendeur peut considérer la vente comme constituant un tout indivisible et refuser aucune livraison. Dans le même cas s'il a consenti à commencer la livraison, il peut, à l'expiration du délai, refuser la livraison des choses non livrées (*a*).

L'article 1544 est sans doute une disposition rigoureuse et partant d'application restrictive (*b*). Le motif du législateur c'est que le prix des denrées et effets mobiliers variant sans cesse, le moindre délai peut être préjudiciable au vendeur qui est obligée de se procurer les choses qu'il a vendues. De plus il est possible, si le vendeur est commerçant, que les marchan-

la revente: ***Ruston*** v. ***Perry***, Bibliothèque du code civil, DeLorimier, sous l'article 1568 (cette cause a été citée comme autorité par les codificateurs sous l'article 1568); juge Taschereau, *Desmarais* v. *Picken*, M. L. R., 1 S. C., p. 185; cour de revision, même cause, M. L. R., 1 S. C., p. 477; cour d'appel, *McBean* & *Marshall*, 21 R. L., p. 189. Le vendeur peut aussi revendre une partie des effets et poursuivre l'acheteur pour le prix de ceux qu'il n'a pu vendre: juge Mathieu, *Riopelle* v. *Fleury*, 12 R. L., p. 303.

(*a*) Pour toutes ces solutions, il me suffira de renvoyer à M. Baudry-Lacantinerie, *Vente et Echange*, nos 599 et suiv. (Voy. *Langlois* v. *Ennis*, R. J. Q., 16 C. S., p. 64, Archibald J.)

(*b*) On ne saurait donc l'appliquer en matière d'immeubles (voy. la cause de ***Pepin*** v. ***Séguin***, M. L. R., 5 S. C., p. 216 Delorimier J.).

dises vendues encombrent ses magasins, ou qu'en prévision de leur vente il ait acheté de nouvelles marchandises qu'il devait installer au même local. En lui laissant le choix de maintenir la vente ou de la tenir pour résolue, l'article 1544 lui permet d'opter pour le parti que lui paraîtra le plus avantageux.]]

CHAPITRE VI. — DE LA RESOLUTION ET DE L'ANNULATION DE LA VENTE.

Il ne faut pas confondre l'action en *nullité* ou en *rescision* avec l'action en *résolution*.

La vente est *annulable* ou *rescindable* quand elle est, dès son origine, infectée d'un vice qui la rend imparfaite, comme lorsqu'elle est faite par un incapable, ou sous l'empire de la violence, ou par suite d'un dol.

Elle est *résoluble* lorsque, régulièrement formée, elle est néanmoins susceptible d'être anéantie par suite d'un événement postérieur, tacitement ou expressément prévu par les parties, par exemple, lorsqu'elle est faite sous condition résolutaire.

Le droit de *nullité* ou de *rescision* doit [[quelquefois être exercé dans un délai de dix ans (art. 2258) et quelquefois dans un plus bref délai (art. 1530) ; il peut aussi s'étendre à trente ans (art. 1504, 2210).

Le droit de *résolution* est aussi limité à dix ans lorsqu'il est stipulé pour cause de non-paiement du prix d'un immeuble, ou lorsqu'il se rattache à la faculté de rachat (art. 1537, 1548, 2248; quelquefois il est limité à un bref délai (art. 1543), et dans les autres cas il peut être exercé pendant trente ans.]]

La vente est soumise aux causes d'annulabilité ou de rescision du droit commun (art. 991), et aussi aux causes ordinaires de résolution (art. 1088) ; mais il est des causes de nullité ou de résolution qui lui sont propres (art. 1483, 1484, 1485, 1502, 1517, 1519, 1526, 1536).

[[Ainsi, outre les causes de résolution et d'annulation déjà énoncées dans le titre *De la vente*, et celles qui sont communes à tous les contrats, il existe une autre cause de résolution qui est le rachat ou réméré (*a*). Il est question dans la section qui suit.]]

(*a*) L'article 1545 s'exprime ainsi:

1545. " Outre les causes de résolution et d'annulation ci-dessus " énoncées dans ce titre, et celles qui sont communes aux contrats, " le contrat de vente peut être résolu par l'exercice de la faculté de " réméré. "

L'article 1658 du code Napoléon, correspondant, mentionne une autre cause de résolution, la vilité du prix. Les dispositions à l'égard

SECTION I. — DE LA FACULTE DE REMERE.

§ I. *Généralités.*

Une personne peut avoir un très grand besoin d'argent. Elle a un immeuble ou un meuble qu'elle pourrait vendre; mais elle y est très attachée: que faire alors? Elle vend cet objet, et se réserve, par le contrat même, la faculté de le reprendre, dans un certain temps, en remboursant à l'acheteur tout ce qui lui a coûté son acquisition. La vente à réméré est donc un moyen de se procurer de l'argent, en vendant une chose, mais sans perdre l'espoir de reprendre la propriété de la chose vendue.

C'est une vente faite sous une condition résolutoire *facultative* (1) de la part du vendeur. L'événement futur et incertain, auquel est subordonnée la résolution du contrat, est la restitution, dans le délai convenu, du prix et des sommes accessoires énumérées dans l'article [[1546, qui suit:

1546. " La faculté de réméré stipulée par le vendeur lui " donne le droit de reprendre la chose en en restituant le prix " et en remboursant à l'acheteur les frais de la vente, ceux " des réparations nécessaires, et des améliorations qui ont " augmenté la valeur de la chose jusqu'à concurrence de cette "augmentation.

" Le vendeur ne peut entrer en possession de la chose " qu'après avoir satisfait à toutes ces obligations " (*a*).

de la rescision des contrats pour lésion sont contenues dans notre code au titre *Des obligations* (art. 1001 et suiv.) et notre article 1561 renvoie à ces dispositions. Dans notre droit les majeurs ne peuvent être restitués contre leurs contrats pour cause de lésion seulement (art. 1012); cette cause de rescision n'existe qu'en faveur des incapables. Dans le droit français, au contraire, cette cause de rescision existe en faveur de tout vendeur, lorsqu'il y a lésion de plus des sept douzièmes, et le code Napoléon contient à cet égard une section spéciale au titre *De la vente* (art. 1674 à 1685 C. N.),

(1) Mais, dira-t-on, si la condition est *facultative*, la vente n'est pas obligatoire contre le vendeur: car, aux termes de l'article 1081, toute obligation est nulle quand elle a été contractée sous une condition *facultative* de la part de celui qui s'oblige.—On répond que, dans l'espèce, la condition n'est pas *purement* facultative, qu'elle est aussi *casuelle*, puisqu'il est possible que le vendeur n'ait pas ou ne puisse pas se procurer l'argent nécessaire pour exercer le réméré dans le délai utile. [[D'ailleurs, aux termes mêmes de l'article 1081, l'obligation est valable si la condition consiste à faire un acte déterminé.]]

(*a*) Cet article est en substance une reproduction de l'article 1659 et du premier alinéa de l'article 1673 du code Napoléon. Il est conforme à l'ancien droit.

Nous reviendrons plus loin sur les conditions de l'exercice du réméré que l'article énumère (voy. infra, p. 160).]]

Le vendeur cesse d'être propriétaire, et l'acheteur le devient, *hic et nunc*, comme dans une vente pure et simple; mais la propriété n'est pas transférée d'une manière définitive, irrévocable. L'acheteur acquiert avec cette modalité, que, si le vendeur lui restitue, dans le délai convenu, le prix et les frais de la vente, la propriété sera considérée comme étant toujours restée sur la tête du vendeur.

En un mot, si la condition résolutoire se réalise, c'est-à-dire si, dans le délai marqué, le vendeur restitue à l'acheteur tout ce qu'il a déboursé, les choses sont remises au même état qu'auparavant: la vente n'a jamais existé, l'acheteur n'a jamais été propriétaire, le vendeur n'a jamais cessé de l'être. Si, au contraire, la condition vient à défaillir, ce qui a lieu quand le vendeur laisse passer le délai sans restituer le prix et les frais de la vente, les choses se passent comme si *a priori* le contrat avait été pur et simple.

Ainsi, l'acheteur est propriétaire *sous condition résolutoire,* et le vendeur *sous condition suspensive* (*a*).

[[C'est dire que le vendeur à réméré conserve, malgré la vente, un droit réel dans la chose, un *jus in re* et non pas seulement un *jus ad rem.* Il y a, sur ce point, une scission à peu près absolue entre la jurisprudence et la doctrine en France, la jurisprudence niant l'existence du droit réel et la doctrine l'admettant. Dans la cause de *Sirois* v. *Carrier* (*b*), notre cour d'appel, appelée pour la première fois à trancher la question, l'a fait dans le sens de la jurisprudence française. Si ce jugement est confirmé (*c*), il fixera sans doute notre jurisprudence. Mais, comme question de principe, je ne vois pas comment l'on peut nier que le vendeur à réméré soit propriétaire sons condition suspensive, alors qu'on admet—comme on est forcé de le faire—que l'acheteur est propriétaire sous condition résolutoire. Les deux idées, en effet, sont corrélatives, et il n'y a pas de condition résolutoire sans condition suspensive correspondante. D'après l'article 1547, lorsque le vendeur rentre dans son héritage par la faculté de

(*a*) Le vendeur conserve donc un *jus in re* dans la chose vendue: juge Casault, *Lemieux* v. *Lemieux,* 10 Q. L. R., p. 365; juge Cimon, *Sirois* v. *Carrier,* R. J. Q., 24 C. S., p. 438; mais ce dernier jugement a été infirmé par la cour d'appel (R. J. Q., 13 B. R., 242).

(*b*) Voy. la note précédente.

(*c*) Il y a actuellement (février 1905) un appel pendant à la cour suprême.

réméré, il le reprend exempt de toutes les charges dont l'acheteur a pu le grever, et cela, parce que le droit de l'acheteur est anéanti rétroactivement et qu'il est censé n'avoir jamais été propriétaire. Si donc il n'a jamais été propriétaire, sur la tête de qui la propriété a-t-elle reposé pendant le délai du réméré? La propriété n'a pas pu être dans l'air! De plus, puisque la vente est anéantie rétroactivement, le vendeur est toujours demeuré propriétaire. C'est la conséquence nécessaire de l'accomplissement de la condition résolutoire, cet accomplissement *remettant les choses au même état que si le contrat n'avait pas existé* (art. 1088). Et s'il en est ainsi, il faut nécessairement admettre que tandis que l'acheteur était propriétaire sous condition résolutoire, le vendeur était propriétaire sous condition suspensive. On cite, je le sais, l'ancien droit, mais il s'agit d'une question de principe et, à mes yeux, le suffrage des anciens auteurs—tout respectable qu'il est—ne constitue pas une réponse aux raisons que j'ai données (*a*).

Il n'y a rien d'absurde à ce qu'une chose ait deux propriétaires, l'un sous condition résolutoire et l'autre sous condition suspensive; c'est le contraire qui serait absurde et juridiquement impossible, puisque l'une de ces conditions ne va pas sans l'autre.

Comme question de principe, donc, je suis d'avis que *pendente conditione,* l'acheteur est propriétaire sous condition résolutoire, et le vendeur sous condition suspensive.]]

L'un et l'autre peuvent consentir sur la chose vendue des hypothèques où des servitudes soumises à la condition dont leur droit est affecté (art. 2038).

Le vendeur exerce-t-il le réméré dans le délai marqué: le droit de l'acheteur est anéanti rétroactivement, ainsi que les hypothèques et autres droits qu'il avait consentis, tandis que les hypothèques ou autres droits qui émanent du vendeur se trouvent consolidés rétroactivement (1). Laisse-t-il passer le délai sans user de la faculté de réméré: le droit de l'acheteur et, par suite, les droits qui émanent de lui deviennent irrévocables, tandis que ceux qu'avait consentis le vendeur manquent d'avoir leur effet.

(1) M. Laurent, t. 24, nos 392 et suiv.—MM. Aubry et Rau (t. 4, § 357, p. 412, notes 30 et 33) distinguent, à cet égard, entre les hypothèques et les servitudes.

(*a*) Je ne puis que renvoyer le lecteur aux développements que M. Baudry-Lacantinerie (*Vente et Echange,* n° 639 et suiv.) donne à cette question importante.

Ces principes font facilement comprendre que les expressions de la loi, *rachat, réméré*, sont inexactes. Prises à la lettre, elles signifieraient que le vendeur qui use de cette faculté *achète* de l'acheteur la chose qu'il lui a vendue, et pour un prix semblable à celui qu'il a reçu. Ainsi compris, l'exercice du réméré constituerait *une seconde vente*, dans laquelle le vendeur primitif jouerait à son tour le rôle d'acheteur, vente opérant mutation nouvelle de la propriété. Le vendeur, devenu acheteur et, par conséquent, l'ayant cause de son acheteur devenu vendeur, serait tenu, en cette qualité, de respecter tous les droits émanant de ce dernier, par exemple, les hypothèques légales de sa femme, s'il est marié, de son mineur, s'il est tuteur [[et, s'il existait des droits de mutation, il serait tenu de les payer.]]

On voit que la théorie qui résulte du sens grammatical des mots *réméré, rachat*, est très éloignée de celle qui considère l'exercice du réméré comme l'accomplissement d'une condition résolutoire dont l'effet est, non pas de donner lieu à une nouvelle vente, mais d'anéantir *rétroactivement* la vente préexistante, de la faire considérer comme inexistante, tant dans le passé que dans l'avenir. Il n'y a pas acquisition nouvelle, mais anéantissement rétroactif de l'ancienne aliénation. Le vendeur *ne devient pas propriétaire*, il est censé n'avoir jamais cessé de l'être (1).

Lorsqu'une vente a été faite purement et simplement, il n'est plus possible de stipuler après coup une faculté de réméré considérée comme condition résolutoire. Par la vente pure et simple, l'acheteur est devenu propriétaire incommutable; et, ne le restât-il qu'un instant de raison, cet instant suffit pour que la chose achetée soit définitivement grevée au profit de ses créanciers qui ont une hypothèque légale ou judiciaire [[dûment enregistrée.]] La faculté de réméré ainsi consentie *ex intervallo* vaudra sans doute; seulement, elle vaudra, non pas comme condition résolutoire de la vente, mais comme promesse unilatérale d'une nouvelle vente faite par l'acheteur. Si, plus tard, le vendeur adhère à cette promesse, une nouvelle vente se formera, qui transférera, de l'acheteur devenu vendeur au vendeur devenu acheteur, la propriété de la chose primitivement vendue. L'acheteur devenu vendeur aura un privilège pour le paiement du prix, et le vendeur devenu acheteur recevra la chose grevée des hypothèques

(1) MM. Aubry et Rau (t. 4, § 357) proposent de remplacer la dénomination inexacte, *pacte de rachat ou de réméré*, par celle-ci: *pacte de retrait* ou *retrait conventionnel*.

et des servitudes qui auront pris naissance du chef de l'acheteur originaire depuis la première vente et avant la promesse de revendre (*a*).

En résumé, la faculté de réméré stipulé *dans le contrat même* de vente est opposable à tous ceux qui traitent avec l'acheteur.—La faculté de réméré stipulé *après coup* n'est opposable qu'à ceux qui ont traité avec l'acheteur *depuis* sa promesse de revendre; elle ne l'est pas à ceux qui ont acquis des droits du chef de l'acheteur depuis la vente, mais *avant* la promesse de revendre.

[[Il existe en France, quant à la vente à réméré, une difficulté qui ne se rencontre pas dans notre droit. En effet, le code Napoléon (art. 2078, 2088) prohibe le *contrat pignoratif,* c'est-à-dire la convention par laquelle celui qui emprunte une somme d'argent et confère, comme garantie du remboursement du prêt, un droit de gage ou d'antichrèse, consent qu'à défaut de paiement, le créancier pourra garder l'objet du gage ou de l'antichrèse. Un tel contrat s'approche visiblement de la vente avec faculté de réméré, et, pour éluder la loi, les parties qui veulent faire un contrat pignoratif, ne manquent pas de donner à leur acte la forme d'une vente à réméré. De là une grande difficulté pratique à distinguer ce qui est permis et ce qui est défendu. Cette difficulté n'existe pas dans notre droit qui ne prohibe pas le contrat pignoratif, et alors même qu'il serait certain que la vente à réméré déguise une constitution de gage ou d'antichrèse, le contrat n'en serait pas moins valable. C'est ce que la cour suprême a jugé dans la cause de *Salvas* v. *Vassal,* (27 Supreme Court Repts., p. 68), et le juge Taschereau dans celle de *Laurin* v. *Lafleur,* (R. J. Q., 12 C. S., 381) (*b*).]]

II. *Du temps dans lequel la faculté de réméré doit être renfermée.*

Autrefois le réméré pouvait être stipulé pour un temps très long, pour quarante, cinquante, cent ans, et même pour

(*a*) Quant aux hypothèques et servitudes subséquentes à la promesse de revendre, elles vaudraient sans aucun doute si cette promesse n'a pas été enregistrée. Resterait encore la question de savoir si la promesse de revendre confère un droit réel. La promesse de revendre comporte engagement par le promettant de conserver la chose, et ne point la grever, pendant le délai fixé. Au surplus, il faut surtout consulter les termes de la convention.

(*b*) Voy. ce que j'ai dit *supra,* note *a,* p. 12, et les causes citées à cet endroit.

un temps illimité. Dans ce dernier cas, le droit du vendeur était prescriptible par trente années.

[[Nos codificateurs ont jugé à propos, à l'instar du code Napoléon, de limiter l'exercice du droit de réméré, et d'en simplifier les règles, tout en les rendant plus convenables dans leur application et leur effet. Cependant, ils ont trouvé que la période de cinq ans, fixée par le code Napoléon, était trop courte, et ils ont porté à dix ans le terme pour lequel peut être stipulée la faculté de réméré. Ils ont donc adopté en amendement à l'ancien droit, les quatre articles suivants, qui correspondent en substance aux articles 1660, 1661, 1662 et 1663 du code Napoléon, (sauf la différence quant au terme fixé, qui est de cinq ans dans le code Napoléon), et qui s'harmonisent avec le système de s'en tenir aux contrats, et d'empêcher les tribunaux de les modifier ou de les étendre:

1548. "La faculté de réméré ne peut être stipulée pour un "terme excédant dix ans. Si elle est stipulée pour un plus "long terme, elle est réduite à dix ans."

1549. "Le terme stipulé est de rigueur. Il ne peut être "prolongé par le tribunal (*a*)."

1550. "Faute par le vendeur d'avoir exercé son action de "réméré dans le terme prescrit, l'acheteur demeure propriétaire irrévocable de la chose vendue."

1551. "Le délai court contre toutes personnes, même contre "les mineurs et autres déclarés incapables par la loi, sauf tel "recours auquel ils peuvent avoir droit."]]

Le code fixe à [[dix]] ans le plus long terme de la durée du réméré. Les parties peuvent le restreindre; elles ne peuvent pas l'étendre.—Toutefois la convention d'un délai de plus de [[dix]] ans n'est pas *nulle;* elle est seulement réduite à ce terme (*b*).

L'incertitude de la propriété a des inconvénients que tout le monde comprend. Elle est un obstacle à la circulation des biens, au crédit public: car personne n'ose acheter, ou recevoir des hypothèques, d'une personne dont le droit n'est pas irrévocable. Elle est aussi un obstacle à l'amélioration du sol: car on ne soigne pas les choses dont on peut être dépouillé à

(*a*) Les articles 1548 et 1549 sont complétés par une disposition que nous trouvons au titre *De la prescription.* C'est l'article 2248, qui dit que "le terme apposé par la loi ou la convention à la faculté "de réméré est de rigueur sans qu'aucune prescription soit requise."

(*b*) Le délai peut être indéterminé, pourvu qu'il soit déterminable (voy. *Léger* v. *Fournier*, M. L. R., 3 Q. B., p. 124, cour d'appel; cour suprême, même cause, 10 L. N., p. 324, et 14 *Supreme Court Repts.*, p. 314).

chaque instant comme celles qu'on est sûr de conserver. C'est pour prévenir ces dangers que la loi a limité à [[dix]] ans le délai du réméré.

Selon l'ancien droit, la seule échéance du terme fixé par les parties n'éteignait pas le droit de réméré; la déchéance de ce droit ne pouvait résulter que d'une sentence judiciaire. On permettait même aux juges d'accorder un délai de grâce au vendeur. Le code a suivi un autre système. Le terme fixé par les parties est de rigueur: la seule expiration du délai, sans sommation, sans sentence judiciaire, emporte *ipso facto* déchéance du réméré et rend l'acheteur propriétaire incommutable. Les juges ne peuvent donc pas empêcher cette déchéance en accordant au vendeur un terme de grâce.

Le délai ne peut être prolongé par les parties. En effet, le réméré ayant été stipulé, par exemple, pour trois ans, la propriété est entrée dans le patrimoine de l'acheteur, pour y rester irrévocablement, si le vendeur n'exerce pas le réméré dans les trois ans. [[S'ils ont enregistré leur droit d'hypothèque légale ou judiciaire ou sur la propriété,]] la femme de l'acheteur, s'il est marié, son mineur, s'il est tuteur, ses créanciers judiciaires, ont acquis, sous la même condition, une hypothèque (art. 2038), qui sera consolidée et incommutable si le vendeur laisse passer le délai de trois ans sans exercer le réméré. Il en est de même des hypothèques, des servitudes, consenties par l'acheteur depuis la vente et avant la prolongation du délai. Or, l'acheteur ne peut pas, par des faits postérieurs, modifier, détruire les droits légitimes qui émanent de lui. Les actes sont ce que les parties les ont faits. On ne peut pas plus rendre conditionnelle une vente qui a été faite purement et simplement qu'on ne peut la détruire quand elle a été régulièrement formée. On peut sans doute faire des actes postérieurs qui seront valables *inter partes*, mais qui resteront sans effet à l'égard de ceux qui déjà avaient, du chef de l'acheteur, acquis des droits sur la chose vendue. Ainsi, la prolongation vaudra, non pas comme condition résolutoire de la vente, mais comme promesse unilatérale de revendre faite par l'acheteur et acceptée par le vendeur (1) (*a*).

(*a*) Dans une cause de *Walters* & *Cassidy*, R. J. Q., 3 B. R., p. 270, la cour d'appel a accepté comme commencement de preuve par écrit de la prolongation du délai stipulé pour l'exercice de la faculté de réméré, les quittances d'intérêt donnée par l'acheteur après l'expiration du délai

(1) Au point de vue de la validité *inter partes*, nous ne pouvons admettre la restriction indiquée par MM. Aubry et Rau: " Si le délai a été fixé à moins de cinq ans, disent ces auteurs, les parties sont,

Le délai court contre toutes personnes, même contre les mineurs [[et autres incapables.]] Ainsi, lorsque le vendeur meurt laissant un héritier mineur ou interdit, le délai continue néanmoins de courir. Si la perte du droit de réméré est préjudiciable au mineur, recours lui est accordé contre le tuteur qui a négligé de l'exercer en temps utile.

[[Il est bien entendu que lorsque le contrat a fixé une certaine somme du paiement de laquelle dans un certain délai dépend l'exercice du droit de réméré, la somme entière doit avoir été payée dans le délai fixé; il ne suffit pas qu'une partie de la somme ait été payée pour maintenir l'existence du droit de réméré (voy. *Goodwater* v. *Henderson,* 4 L. N., p. 206, Taschereau, J.]]

§ III. *Conditions de l'exercice du réméré autres que celle qui est relative au délai.*

Le vendeur doit restituer à l'acheteur:

1° *Le prix principal*: il n'est pas nécessaire qu'il restitue les intérêts, car ils se compensent avec les fruits que l'acheteur a le droit de conserver;

2° Les frais et loyaux coûts du contrat de vente, ainsi que les frais d'enlèvement;

3° Les impenses *nécessaires,* intégralement; les impenses *utiles,* jusqu'à concurrence de la plus-value. Toutefois, si la plus-value résultant des dépenses utiles est considérable et dépasse les moyens du vendeur, celui-ci n'est pas tenu de la rembourser: autrement, l'acheteur pourrait, en faisant des dépenses excessives, enlever au vendeur la faculté de reprendre la chose. Dans ce cas, l'acheteur n'a que le droit de conserver tout ce qui peut être enlevé, sans détérioration, de la chose qu'il doit rendre (arg. de l'art. 462).—Quant aux dépenses d'*entretien,* le vendeur ne les doit pas: elles sont une charge des fruits que l'acheteur conserve (*a*).

Ce n'est qu'en satisfaisant à toutes ces obligations que le

jusqu'à son expiration, autorisées à le prolonger, sans toutefois pouvoir dépasser le terme de cinq ans à compter du jour de la vente." (T. 4. § 357, p. 408.) [[Ce n'est pas à dire, cependant, qu'une telle prolongation de délai soit sans effet, mais elle n'empêche pas qu'à l'expiration du terme primitivement fixé, l'acheteur ne devienne propriétaire irrévocable de la chose. Elle vaut tout simplement comme promesse de revente. Comp. Baudry-Lacantinerie (*Précis*), t. 3, n° 588.]]

(*a*) Il est souvent stipulé que le vendeur défrayera ces dépenses jusqu'à l'expiration du délai de réméré, et qu'il jouira de tous les fruits.

vendeur peut contraindre l'acheteur au délaissement (*a*). Ce dernier a un droit de rétention pour garantie de la *restitution* du prix, des frais et loyaux coûts, etc. (*b*).

Aux termes de l'article 1550, l'acheteur reste propriétaire incommutable, "faute par le vendeur d'avoir, dans le délai prescrit, *exercé son action* de réméré." Faut-il prendre à la lettre ces mots: *exercé son action?* Faut-il que le vendeur intente, dans le délai et sous peine de déchéance, une action en justice, [[avec mise en demeure préalable?]]

Aux termes de l'article 1546, le vendeur qui use du pacte de rachat doit restituer le prix et rembourser les autres charges du réméré... La condition résolutoire n'est-elle donc accomplie qu'autant que le vendeur a payé et retiré quittance de la restitution du prix? Si l'acheteur refuse de le recevoir, faudra-t-il que le vendeur lui fasse faire des offres réelles suivies de consignation, [[ou est-il nécessaire qu'il exerce une action contre l'acheteur?

On enseigne en France que l'action n'est pas nécessaire; qu'il suffit que le vendeur ait, dans le délai, offert d'exercer le réméré sans qu'il ait porté une action en justice; qu'il n'est même pas indispensable qu'il consigne le montant de ses offres; enfin, d'après la jurisprudence, une offre même verbale, légalement prouvé, suffirait (*c*).

Mais qui ne voit que si cette doctrine est accueillie, les tiers qui, dans l'ignorance de l'exercice du droit de réméré, auront traité avec l'acheteur, verront leurs droits s'évanouir, car cet acheteur est censé n'avoir jamais été propriétaire? Et il en serait ainsi, malgré que la loi exige l'enregistrement de la clause de réméré pour la protection des tiers (art. 2102)! Si donc il est essentiel que la clause de réméré soit enregistrée, afin que les tiers sachent que le droit de propriété de l'acheteur est résoluble, n'est-il pas également indispensable que l'exercice de la faculté de réméré, qui anéantit ce droit, leur soit dénoncé par la voie de l'enregistrement?

Une disposition de notre code confirme cette manière de voir. En effet, aux termes de l'article 2101, "tout jugement

(*a*) Le vendeur avant d'exercer l'action de réméré doit avoir fait des offres à l'acheteur: cour d'appel, *Demers & Lynch*, 1 D. C. A., p. 341. Cependant la même cour a décidé que des offres verbales sont suffisantes: *Dorion & St-Germain*, 15 L. C. J., p. 316.

(*b*) Cour d'appel, *McDougall & Gendron*, 20 R. L., p. 153. Ce même droit de rétention est consacré de nouveau par l'article 2001 en faveur de l'acheteur d'un meuble soumis à l'exercice du droit de réméré.

(*c*) Voy. M. Baudry-Lacantinerie, (*Précis*), n° 589.

" prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte d'a-
" liénation ou autre titre de transmission d'un immeuble en-
" registré *ou admettant le droit de réméré* ou de révocation,
" doit être enregistré au long dans les trente jours, à compter
" de sa prononciation " (*a*).

Cette disposition semble indiquer que lorsque le législateur a parlé dans l'article 1550 de l'exercice de *l'action de réméré,* il entendait employer cette expression dans le sens ordinaire, et exiger que l'action elle-même soit exercée dans le délai, et non pas dire qu'il suffirait de mettre, dans le délai fixé, l'acheteur en demeure de subir l'exercice du réméré, sauf à revendiquer l'immeuble après l'expiration de ce délai.

Mais ceci ne dispose pas de toute la difficulté. En effet, si l'acheteur consent à l'exercice du réméré, aucune action en justice n'est possible, car toute action suppose, de la part du défendeur, la négation du droit réclamé. Or nous supposons que l'acheteur se déclare prêt à accepter les offres de réméré que lui adresse le vendeur. On trouvera sans doute prudent d'en dresser acte, de faire donner par l'acheteur une quittance de la somme offerte et acceptée, et même une quittance notariée, pour qu'elle ait date certaine. Mais cette offre étant acceptée, et la somme offerte ayant été remboursée à l'acheteur, la vente est anéantie rétroactivement et le vendeur est censé avoir toujours été propriétaire de l'immeuble.

Or comment les tiers connaîtront-ils l'existence de ce remboursement qui anéantit tous les droits de l'acheteur? La loi exige bien l'enregistrement, dans les trente jours, du jugement qui admet le droit de réméré, mais ici aucun jugement n'est possible. Et il n'existe aucun texte qui ordonne l'enregistrement de la quittance consentie par l'acheteur. L'article 2098,—qui veut l'enregistrement de " tout acte entre-vifs *transférant la propriété* d'un immeuble "—ne s'applique pas ici, car la quittance, pas plus que l'exercice du droit de réméré, ne transfère pas la propriété de l'immeuble au vendeur; elle consolide, au contraire, le droit de propriété qu'il n'a jamais perdu. Et puisque les droits de l'acheteur sont anéantis par l'exercice du droit de réméré, c'est-à-dire par le paiement du prix, des frais de vente, des réparations nécessaires et des améliorations qui ont apporté une plus-value au fonds, il ne peut être question de faire faire par l'acheteur une vente, ou même une rétrocession qui n'est pas nécessaire. Evidemment

(*a*) D'après l'art. 4 de la loi (française) du 23 mars 1855, le jugement qui prononce le réméré doit être mentionné en marge de la transcription de la vente.

nous sommes en présence d'une lacune de la loi, mais nous ne pouvons y suppléer en étendant, par voie d'interprétation, un texte qui ne se prête pas à cette extension (*a*).

Pour revenir à la question que j'ai posée, je maintiens la solution qui exige une action en justice, lorsque l'acheteur ne veut pas accepter les offres que lui fait le vendeur, malgré les termes de l'article 1546: "la faculté de réméré stipulée par le "vendeur lui donne le droit de reprendre la chose en en res-"tituant le prix," etc. Car, si l'acheteur n'accepte pas ces offres, il faut bien que la justice se prononce sur leur suffisance. D'ailleurs le vendeur et l'acheteur ne sont pas les seuls intéressés en cette matière; les tiers surtout ont besoin de savoir si les offres sont suffisantes. Je crois donc que lorsque l'acheteur refuse les offres, une action dans les délais prescrits est indispensable (*b*). La cour de revision d'ailleurs a décidé, dans une cause de *Walker* v. *Sheppard*, 19 L. C. J., p. 103, que non seulement l'action doit être intentée dans le délai fixé, mais qu'elle doit être rapportée en cour dans ce délai (*c*) et être accompagnée d'offres réelles. Le principe que des offres réelles suivies de consignation sont essentielles pour l'exercice de l'action de réméré a été affirmé dans une cause de *Fournier* v. *Léger*, jugée en première instance par le juge Davidson, M. L. R., 4 S. C., p. 233, et ensuite portée en appel (M. L. R., 6 Q. B., p. 448) et en cour suprême (14 Supreme Court Repts., p. 314). Dans une cause de *Trudel* v. *Bouchard*, 27 L. C. J., p. 218, le juge Jetté a décidé qu'il n'est pas nécessaire que l'action soit rapportée en cour dans le délai stipulé, mais qu'il suffit qu'elle soit intentée dans ce délai.]]

§ IV. *Des droits du vendeur et de l'acheteur à l'égard des tiers.*

[[Remarquons d'abord que la stipulation du droit de réméré est sans effet à l'égard des tiers si cette stipulation n'a pas été enregistrée (art. 2102). Le délai d'enregistrement

(*a*) La même lacune existe dans la législation française. Voy. une note au n° 641 de Mourlon que je n'ai pas reproduite ici.

(*b*) Les termes de la version anglaise de l'article 1550 "if the "seller fail to bring a suit for the enforcement of his right of re-"demption," rendent cette solution certaine, même en écartant l'ar-"gument qui à mes yeux résulte de l'article 2101."

(*c*) Mais n'est-ce pas là ajouter à la loi qui n'exige que *l'exercice* de l'action dans le délai, c'est-à-dire sa signification. Aussi la décision du juge Jetté dans la cause de *Trudel* v. *Bouchard*, rapportée dans le texte, ne paraît-elle plus juridique.

est de trente jours à compter de la date de la vente (argument art. 2100).]]

L'exercice du réméré fait rentrer dans les mains du vendeur l'immeuble franc et quitte de toutes les hypothèques et servitudes dont il peut se trouver grevé du chef de l'acheteur. [[C'est ce que dit l'article 1547 qui s'exprime comme suit:

1547. "Lorsque le vendeur rentre dans son héritage par "la faculté de réméré, il le reprend exempt de toutes les "charges dont l'acheteur a pu le grever (*a*)."

Le bail fait par l'acheteur ne fait pas exception à ce principe: Il est dissous par l'exercice de la faculté de réméré, sauf au locataire son recours en dommages contre l'acheteur (art. 1665) (*b*).]]

Le vendeur peut, *lorsque la vente a eu pour objet un immeuble,* exercer le réméré contre un second acheteur ou tout autre acquéreur, sans même être obligé de mettre en cause l'acheteur primitif (1), et sans qu'il y ait à distinguer si la faculté de réméré a été ou n'a pas été déclarée au second acheteur par le premier (*c*). Celui-ci, qui n'avait qu'un droit révocable, n'a pas pu transporter un droit irrévocable: *nemo dat quod non habet.*

Lorsque le réméré est exercé contre un second acheteur, le vendeur ne lui doit que le prix qu'il a reçu de son acheteur, quand même le prix de la seconde vente serait supérieur. Le se-

(1) MM. Aubry et Rau, t. 4 § 357, p. 410 et 411, note 21; Laurent, t. 24, n° 410.

(*a*) Cet article est tiré du deuxième alinéa de l'article 1673 du code Napoléon, qui ajoute cependant que le vendeur est tenu d'exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur, tandis que notre article ne parle point des baux; mais nous trouvons dans notre code, au titre *Du louage* un article qui contient à cet égard la disposition suivante, qui diffère du droit français, tel qu'exprimé par l'article 1673 C. N. *in fine*:

1665. "Lorsqu'un héritage vendu avec faculté de réméré, est repris "par le vendeur dans l'exercice de cette faculté, le bail qu'en a fait "l'acheteur est par là dissous, et le locataire n'a de recours en dommages-intérêts que contre lui."

(*b*) Voy. la note précédente.

(*c*) L'article 1552 contient la disposition suivante:

1552. "Le vendeur d'immeubles peut exercer cette faculté de réméré contre un second acquéreur, quand même elle n'aurait pas "été déclarée dans la seconde vente:"

L'article correspondant du code Napoléon (1664) est semblable en substance, sauf que la disposition qu'il contient n'est pas restreinte dans ses termes à la vente qui a eu pour objet un immeuble; mais l'effet est le même, puisqu'en France on applique la maxime: "*En fait de meubles, la possession vaut titre,* (art. 2279 C. N.)," et on conclut que lorsque l'objet vendu est mobilier, le réméré ne peut être exercé contre un second acheteur, ou tout acquéreur de bonne foi.

cond acheteur recourt alors contre son vendeur, par action en garantie, à moins qu'il n'ait acheté sur la déclaration formelle du réméré et à ses risques et périls.

[[Lorsque la vente a eu pour objet un meuble, le vendeur peut-il revendiquer ce meuble contre un second acquéreur? Laissant de côté les cas mentionnés aux articles 1488, 1489, 1490 et 2268, je crois, bien que l'article 1552 ne parle que du vendeur d'immeubles, qu'il faut appliquer sa disposition aux ventes de meubles. En effet, le second acquéreur n'a acquis que le droit de son vendeur. Or ce droit était résoluble et a été anéanti par l'exercice du réméré (*a*).]]

Voyons maintenant quels sont les droits de l'acheteur, tant que le réméré n'est pas exercé.

L'acheteur à réméré est dans la position d'un propriétaire sous condition résolutoire, c'est-à-dire propriétaire *intérimaire*, avec la chance de voir son droit devenir définitif si la condition vient à défaillir. Il peut donc, *pendente conditione*, se comporter comme un propriétaire [[et exercer tous les droits qu'avait le vendeur lui-même dans la chose, comme le vendeur lui-même aurait pu les exercer (*b*).]] Aussi peut-il, lorsqu'il a acheté *a non domino*, consolider, à l'aide de la prescription, le droit révocable qu'il a entendu acquérir. Et non seulement il peut prescrire contre le véritable propriétaire, mais il le peut encore contre les tiers qui ont sur la chose des hypothèques ou des servitudes. Il possède, en effet, non pas à titre *précaire*, mais comme propriétaire, *animo domini*.

L'article 1554 nous dit que l'acheteur, poursuivi par les créanciers de son vendeur, peut leur opposer le bénéfice de discussion (*c*). On peut supposer qu'il est poursuivi par des créanciers ayant hypothèque [[sur l'immeuble vendu à ré-

(*a*) A défaut de pouvoir revendiquer la chose contre le second acquéreur, le vendeur a contre l'acheteur, s'il lui offre, dans le délai fixé, le montant convenu, un recours en dommages: cour d'appel, *McDougall* v. *McGreevy*, 16 R. L., p. 1, et 14 Q. L. R., p. 30 (ce jugement a été infirmé par le conseil privé, 15 Q. L. R., p. 198, mais à raison seulement de l'insuffisance de la preuve des dommages.

(*b*) Voici comment s'exprime à ce sujet l'article 1553, qui est semblable en substance à l'article 1665 du code Napoléon:

1553. " L'acheteur d'une chose sujette à la faculté de réméré exerce tous les droits qu'avait le vendeur dans la chose. Il peut prescrire aussi bien contre le vrai propriétaire que contre ceux qui ont des droits ou hypothèques sur la chose vendue. "

(*c*) Voici le texte de cet article, qui est une copie textuelle de l'article 1666 du code Napoléon:

1554. " Il peut opposer le bénéfice de discussion aux créanciers de son vendeur. "

méré. Dans ce cas, l'acheteur, quoique propriétaire intérimaire, peut, comme un propriétaire définitif, leur dire: " Poursuivez d'abord votre paiement sur les biens qui appartiennent au vendeur." C'est l'application de l'article 2066.]]

S'il est poursuivi par des créanciers chirographaires, il peut encore leur opposer le bénéfice de discussion: car l'article 1554 parle des *créanciers* sans distinguer. Mais comment concevoir qu'il puisse être poursuivi par des créanciers chirographaires? Il faut supposer qu'ils exercent contre lui l'action en réméré, conformément au principe qui permet aux créanciers d'exercer les droits de leur débiteur (art. 1031).

L'acheteur peut leur dire: " Pourquoi vous adresser à moi et me dépouiller d'une chose à laquelle je tiens beaucoup? Votre débiteur a des biens suffisants pour payer, et il vous importe peu d'être payés avec tel bien plutôt qu'avec tel autre. Discutez donc votre débiteur, prouvez qu'il est insolvable, et alors vous pourrez exercer contre moi l'action en réméré qui lui appartient (1)."

Quelle est la procédure de cette exception? Quels biens l'acheteur peut-il offrir à la discussion? Il faut sur l'un et l'autre point, suivre les articles 1942 et 1943: l'acheteur à réméré ne peut pas, en effet, être traité plus favorablement que les cautions, dont l'intervention est si utile au crédit public.

§ V.—*De l'exercice du réméré dans plusieurs hypothèses particulières.*

1er CAS.—Primus et Secundus *sont copropriétaires d'un immeuble;* Primus *vend à réméré sa part indivise* à Tertius.

Sur ce premier cas, plusieurs hypothèses peuvent se présenter.

1° L'indivision n'a pas cessé:—Le vendeur qui exerce alors son réméré reprend sa part indivise et se retrouve dans l'indivision avec *Secundus.*

2° L'indivision a cessé avant l'exercice du réméré [[*et le droit de réméré, ayant été porté au cahier des charges, n'a pas été purgé* (*a*):]]—Deux sous-hypothèses se présentent alors. La licitation, en effet, a pu être provoquée CONTRE ou PAR *Tertius.*

La licitation a été provoquée CONTRE Tertius (l'acheteur), *et c'est lui qui s'est porté adjudicataire*: la question est de savoir si le vendeur peut exercer son réméré pour la part seu-

(1) M. Valette, à son cours; M. Laurent, t. 24, n° 390.
(*a*) Voy. la note (*a*) *infra*, p. 167.

lement qu'il a vendue, en laissant à l'acheteur la part dont il s'est porté adjudicataire, ou si l'acheteur, défendeur à l'action en réméré, peut exiger que le vendeur reprenne la chose entière ou la lui laisse entière. La loi décide que l'acheteur peut exiger que le vendeur reprenne la chose entière, et lui rembourse tout à la fois le prix qu'il lui a payé et le prix d'adjudication. [[Telle est la disposition de l'article 1555, qui se lit comme suit:

1555. "Si l'acheteur d'une partie indivise d'un héritage "sujet au droit de réméré se rend ensuite acquéreur de la "totalité, sur une licitation provoquée contre lui, et que ce "droit ne soit pas purgé, il peut obliger le vendeur qui veut "l'exercer, de retirer l'héritage en entier (*a*)."]]

Le prix d'adjudication est, en effet, une espèce de dépense nécessaire, puisque, si l'acheteur ne l'eût pas payé, il n'eût pas conservé la portion achetée à réméré. Il est donc naturel que le vendeur, qui reprend la portion conservée, paie ce qu'il en a coûté à l'acheteur pour la conserver (*b*).

Que décider si c'est *Secundus* (le copropriétaire du vendeur) *qui s'est porté adjudicataire?* La loi ne dit rien sur cette espèce. D'abord, il est bien évident que *Primus* ne peut pas exercer le réméré contre *Secundus*, son ancien copropriétaire: car, entre eux, la licitation est un partage, dont l'effet est de faire considérer *Secundus* comme ayant toujours été propriétaire de l'immeuble en totalité (art. 746). Mais ne peut-il pas l'exercer contre *Tertius* (l'acheteur)? "Il ne le peut, a-t-on dit: car *Tertius* ne possède plus, et c'est sans sa faute qu'il a cessé de posséder." Cette décision, quoique rationnelle en apparence, est mauvaise au fond. En effet, le prix que *Tertius* a reçu de l'adjudicataire est peut-être plus fort que celui qu'il a payé à son vendeur. Or, en quelle qualité l'a-t-il reçu? Comme mandataire du vendeur, puisqu'il n'était que

(*a*) L'article 1667 du code Napoléon est semblable, en substance, sauf l'insertion des mots: "et que ce droit ne soit pas purgé," qui a été faite dans notre article et qui était nécessaire à raison de la disposition des Statuts refondus du Bas-Canada, chapitre 48, section 5, en vigueur lors de la codification. Cette disposition, qui a été plus tard reproduite par l'article 936 de l'ancien code de procédure, et qui se trouve maintenant exprimée par l'article 1054 du nouveau code de procédure, déclare que la vente par licitation transfère la propriété avec ses servitudes actives et passives, a les mêmes effets que le décret, et purge la propriété de la même manière des autres charges qui ne sont pas exprimées au cahier des charges.

(*b*) Mais c'est là une simple faculté pour l'acheteur. Il peut, s'il le préfère, conserver la portion indivise qu'il a acquise par la licitation, et alors il se trouvera dans l'indivision avec son vendeur. M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, n° 598.

propriétaire intérimaire: donc il lui doit compte du prix d'adjudication, sauf à faire compensation, jusqu'à due concurrence, entre le prix d'adjudication, dont il doit compte à son vendeur, et le prix de vente que celui-ci doit lui restituer.

Si le prix payé par *Secundus,* l'adjudicataire, à *Tertius,* l'acheteur à réméré, est moins fort que le prix de vente, le vendeur n'exercera pas le réméré, et l'acheteur sera en perte; mais c'est une perte qu'il avait d'avance acceptée: car il n'ignorait pas que le réméré est dans l'intérêt du vendeur, qui peut, par conséquent, y renoncer.

La licitation a été provoquée PAR Tertius, *l'acheteur à réméré,* CONTRE Secundus, *le copropriétaire du vendeur.*—En supposant que c'est l'acheteur à réméré qui s'est porté adjudicataire, le vendeur peut lui dire: " Si vous êtes actuellement propriétaire de la totalité de l'immeuble, c'est que vous l'avez bien voulu; or, je ne dois pas souffrir d'un acte volontaire de votre part: donc je puis exercer mon réméré pour la part seulement que je vous ai vendue." Le vendeur se trouve alors dans l'indivision avec son acheteur.

Si c'est *Secundus* qui s'est porté adjudicataire, il faut suivre la même théorie que celle que nous avons appliquée au cas où il s'est porté adjudicataire après avoir lui-même provoqué la licitation.

2e CAS. — *Plusieurs copropriétaires d'un immeuble le vendent en bloc avec faculté de réméré à un même acheteur,* PAR UN SEUL ET MEME CONTRAT. — En réalité, chacun d'eux n'a vendu que sa part dans l'immeuble; et, comme le réméré est divisible, chacun des copropriétaires ne peut exercer le réméré que pour sa part. [[C'est ce que l'article 1556 exprime dans les termes suivants:

1556. " Si plusieurs ont vendu conjointement et par un " seul contrat, un héritage commun entre eux, avec faculté de " réméré, chacun d'eux ne peut exercer cette faculté que pour " la part qu'il y avait (*a*)."]]

[[*Si la vente a été faite par un seul propriétaire, qui meurt laissant plusieurs héritiers,* le cas est parfaitement identique à celui que je viens de mentionner. Aussi est-il réglé de même, déclare dans les termes suivants l'article 1557, semblable en substance à l'article 1669 C. N.:

1557. " La règle contenue en l'article précédent a également lieu si le vendeur d'un immeuble laisse plusieurs hé- " ritiers; chacun d'eux ne peut exercer le droit de réméré " que pour la part qu'il a dans la succession du vendeur."]]

(*a*) L'article 1668 du code Napoléon est semblable.

Mais l'acheteur ne peut être forcé de garder une partie de l'immeuble en abandonnant l'autre. Il a acheté, non pas des fractions, qui peut-être n'atteindraient pas le but qu'il s'est proposé en achetant, mais un corps indivisible. En conséquence, il peut [[dire au covendeur ou au cohéritier qui veut exercer le réméré: " Reprenez le tout, sans quoi je ne rendrai rien. " Cette faculté est donnée à l'acheteur par l'article 1558, qui s'exprime ainsi:

1558. " Dans le cas des deux articles précédents, l'acheteur " peut, à son gré, exiger que le covendeur ou le cohéritier " reprenne la totalité de l'immeuble vendu avec droit de ré- " méré, et à défaut par lui de ce faire, il peut faire renvoyer " la demande de tel covendeur ou cohéritier pour une portion " seulement de l'immeuble " (*a*).

Mais c'est là une faculté dont il peut ne pas user.]]

L'acheteur ne peut pas se plaindre, lorsqu'on lui dit: " Choisissez: voulez-vous que j'exerce le réméré pour ma part, en vous rendant une partie du prix, ou que je l'exerce pour le tout, en vous rendant tout le prix? La loi est satisfaite dès qu'on vous laisse le choix du parti qui vous convient le mieux. "

3ᵉ CAS. — *Plusieurs copropriétaires d'un immeuble l'ont vendu à un acheteur, soit séparément, soit même conjointement; le contrat porte que chacun a vendu* SA PART, SON TIERS, SON QUART. — Il y a alors autant de ventes distinctes qu'il y a de copropriétaires, en sorte que l'un peut user du réméré et l'autre n'en point user, [[et l'acheteur ne peut exiger la reprise du tout. Cette règle est exprimée dans les termes suivants par l'article 1559, qui est semblable en substance à l'article 1671 du code Napoléon:

1559. " Si la vente d'un héritage appartenant à plusieurs " n'a pas été faite conjointement de tout l'héritage ensemble, " mais par chacun d'eux de sa part seulement, chacun peut " exercer séparément la faculté de réméré pour la part qui lui

(*a*) L'article 1670 du code Napoléon, correspondant, s'exprime différemment, disant que " l'acquéreur peut exiger que tous les co- " vendeurs ou tous les cohéritiers soient mis en cause afin de se con- " cilier entre eux pour la reprise de l'héritage entier. " Cette rédaction donnait lieu à une difficulté lorsque les covendeurs ou cohéritiers ne s'entendaient pas, et certains auteurs prétendaient qu'en ce cas le réméré ne pouvait pas être exercé, ni pour partie, ni pour le tout (voy. Laurent, t. 24, n° 413), tandis que d'autres repoussaient cette solution comme trop rigoureuse et tranchaient la difficulté dans le sens de notre article 1558 (voy. Aubry et Rau, t. 4, § 357, p. 413). Nos codificateurs ont voulu éviter l'ambiguité signalée par les commentateurs du code Napoléon.

“ appartenait, et l'acheteur ne peut l'obliger à reprendre le “ tout. ”]]

L'acheteur, qui est tenu de conserver des fractions, ne peut pas se plaindre, puisqu'en réalité il n'a acheté que des fractions.

4e CAS. — *L'acheteur est mort laissant plusieurs héritiers,* [[*ou un héritage a été vendu à plusieurs acheteurs.* — Ce cas est réglé par l'article 1560, qui se lit comme suit:

1560. “ Si un héritage a été vendu à plusieurs acheteurs ou “ à un acheteur qui laisse plusieurs héritiers, la faculté de “ réméré ne peut être exercée contre chacun d'eux que pour “ sa part; mais s'il y a eu partage entre les cohéritiers, la fa- “ culté de réméré peut être exercée pour le tout contre celui “ d'entre eux auquel l'héritage est échu (*a*). ”]]

Plusieurs hypothèses sont à considérer [[dans le cas d'un acheteur qui laisse plusieurs héritiers:]]

1° Les héritiers n'ont pas encore partagé l'objet: le vendeur exerce alors son réméré contre chacun d'eux pour sa part héréditaire;

2° Ils ont partagé, et chacun a dans son lot une fraction de l'objet: le vendeur exerce son réméré contre chacun pour la portion divise qui lui est échue;

3° L'objet est tombé tout entier dans le lot de l'un d'eux: le réméré peut être exercé pour le tout contre l'héritier qui possède l'objet (art. 1123-1°) (*b*).

SECTION II. — DE LA RESCISION DE LA VENTE POUR CAUSE DE LESION.

[[Comme je l'ai dit, *supra,* note (*a*), p. 152, dans notre droit les majeurs ne peuvent être restitués contre leurs contrats pour cause de lésion; cette cause de rescision n'existe qu'en faveur des incapables. Le contrat de vente ne fait pas exception à cette règle et notre code renvoie ici aux disposi-

(*a*) L'article 1672 du code Napoléon, correspondant, ne parle que du cas de l'acquéreur qui a laissé plusieurs héritiers, et la règle de la même manière que notre article. Mais notre article est plus complet car il prévoit et règle en même temps, un cas identique, celui de la vente d'un héritage à plusieurs acheteurs.

(*b*) L'article 1560 ne parle que du partage entre cohéritiers, mais il va sans dire que les mêmes règles s'appliqueront si plusieurs acheteurs ont acheté ensemble un héritage sans détermination de part dévise, et l'ont ensuite partagé.

tions déjà énoncées à cet égard au titre *Des obligations* (art. 1001 et suiv.) (*a*).

Les articles 1561*a* et 1561*b* du code civil, qui se rapportaient à la reprise des terres abandonnées et sujettes à l'exercice d'un droit de résolution en faveur du vendeur, ont été abrogés par la loi 60 Vict., ch. 50, s. 26, à la suggestion des commissaires chargés de la refonte du code de procédure. Les articles 911*a* à 918 de l'ancien code de procédure, qui réglaient le mode de reprise de ces terres, ont été supprimés.

Les articles signalés ne répondaient plus à aucun besoin, et étaient tombés en désuétude.

La reprise, par le seigneur, des terres abandonnées dans les seigneuries, est réglée par les articles 5607, 5608, 5609, et 5731 et suiv. des S. R. P. Q.]]

CHAPITRE VII. — De la licitation.

La licitation est la vente aux enchères d'une chose indivise (1).

On y a recours: 1° lorsqu'une chose indivise ne peut être partagée commodément et sans perte (*b*) ; 2° lorsque, dans un partage fait de gré à gré, il se trouve quelques biens qu'aucun des copropriétaires ne peut ou ne veut prendre. [[C'est ce que l'article 1562, qui s'occupe de cette matière, exprime dans les termes qui suivent:

1562. " Si une chose mobilière ou immobilière commune à " plusieurs propriétaires ne peut être partagée convenable- " ment et sans perte; ou si, dans un partage fait de gré à gré " de biens communs, il s'en trouve quelques-uns qu'aucun des " copartageants ne puisse ou ne veuille prendre, la vente s'en " fait publiquement au plus haut enchérisseur, et le prix en " est partagé entre les copropriétaires.

(1) Le verbe latin LICITARI signifie *enchérir.*

(*a*) L'article 1561 se lit ainsi:

1561. " Les règles concernant la rescision des contrats pour cause " de lésion sont exposées au titre *Des obligations.*"

Le code Napoléon, au contraire de notre code, statue que le vendeur peut faire rescinder la vente pour lésion de plus des sept douzièmes, et contient à cet égard une série d'articles au titre *De la vente* (art. 1674 à 1685 C. N.).

(*b*) La licitation ne peut être demandée qu'entre copropriétaires; l'usufruitier ne peut la demander; s'il existe un usufruit et plusieurs nus propriétaires, la licitation ne peut porter que sur la nue propriété: juge Routhier, *McNicholl* v. *Laberge*, 10 L. N., p. 130; cour de revision, même cause, 10 L. N., p. 153; jueg Mathieu, ***Kent*** v. ***Beaudin*** 16 R. L., p. 333.

" Les étrangers sont admis à enchérir à telle vente (*a*)."

En principe les étrangers sont admis à enchérir, afin qu'une plus grande concurrence fasse plus sûrement élever le prix à la valeur de la chose. Mais si tous les copropriétaires sont majeurs et capables, ils peuvent fort bien convenir entre eux que les étrangers seront exlus de la vente.]]

Dans l'opinion commune, si l'adjudicataire est *un étranger*, la licitation est une *vraie vente* et en produit tous les effets (*b*).

Si l'adjudicataire est l'*un des copropriétaires*, la licitation est alors, non pas une vente opérant mutation de propriété, mais une *opération de partage;* or, le partage est simplement déclaratif de propriété (art. 746).

[[Le mode et les formalités à observer pour la licitation sont indiqués au code de procédure civile (chapitre 44, *Partage et licitation forcée*) et en particulier aux articles 1045 et suiv. de ce chapitre du code de procédure. C'est à ces derniers articles que se réfère l'article 1563, lorsqu'il dit:

1563. " Le mode et les formalités à observer pour la licitation sont expliqués au code de procédure civile " (*c*).

Les dispositions du code de procédure que nous venons d'indiquer ne s'appliquent qu'à la licitation ordonnée en justice sur action en partage (art. 1046 C. P. C.).

S'il n'y a pas d'action en partage, et que cependant la licitation soit nécessaire, la vente ne pourra être faite qu'en justice, avec les formalités prescrites pour l'aliénation des biens des mineurs, si parmi les copropriétaires il se trouve des absents, des interdits ou des mineurs même émancipés (art. 709 C.C.). Ces formalités sont indiquées par les articles 1341 et suiv. du code de procédure.

(*a*) Le premier alinéa de cet article est semblable en substance à l'article 1686 du code Napoléon. Mais le deuxième alinéa, en disant que les étrangers sont admis à enchérir à la vente, paraît exprimer en principe une règle différente de celle énoncée en l'article 1687 C. N., qui lui correspond. En effet ce dernier article dit que chacun des copropriétaires est maître de demander que les étrangers soient appelés à la licitation, mais qu'ils sont nécessairement appelés lorsque l'un des co-propriétaires est mineur; ce qui laisse entendre qu'en principe les copropriétaires sont seuls admis à enchérir. D'après les termes de notre article, au contraire, les étrangers sont admis en principe à enchérir. Mais en pratique l'effet de ces deux dispositions est le même.

(*b*) Comp. mon tome 3, p. 617.

(*c*) L'article 1688 du code Napoléon, correspondant, renvoie en outre au titre *Des successions,* dans le code civil. Les seuls articles qui ont rapport à la licitation, au titre *Des successions,* dans notre code, sont les articles 698 et 709.

Dans tous les cas, qu'il y ait action en partage ou non, si toutes les parties sont majeures, elles peuvent s'écarter du mode de licitation fixé par la loi, et convenir du mode qui leur convient. Par exemple, elles peuvent consentir que la licitation soit faite devant un notaire sur le choix duquel elles s'accordent (art. 698 C. C.).]]

CHAPITRE VIII. — DE LA VENTE AUX ENCHERES.

[[**I. Generalites.**—Nous rencontrons ici une espèce particulière de vente dont il n'est pas question au code Napoléon; c'est la vente par encan. C'est d'ailleurs une vente publique à laquelle s'appliquent les règles, quant à la transmission de la propriété, même quand la vente porte sur la chose d'autrui, qu'énoncent les articles 1489 et 2268.

Il y a deux espèces de ventes aux enchères: la vente volontaire (*a*), et la vente forcée. Il n'est question ici que de première; le législateur traite de la seconde aux chapitres 7 et 11 de ce titre et au code de procédure civile (*b*).

II. Par qui se fait la vente aux encheres? — En principe, la vente aux enchères ne doit se faire que par le ministère d'une personne à qui le gouvernement de la province de Québec a octroyé un permis que nos statuts appellent une licence d'encanteur. Mais cette règle comporte de nombreuses exceptions, moins restreintes lors de la confection du code civil, mais que la législation subséquente a augmentées. Même l'article 1565, d'après la rédaction que lui ont donnée les statuts refondus de la province de Québec (art. 5813), a été trouvé insuffisant, et la législature y a suppléé par des dispositions d'abord ajoutées aux statuts refondus (arts. 943, 943*a*, 943*b*, ajoutés par 53 Vict., ch. 16) et que l'on retrouve maintenant aux articles 233 et suiv. de la *Loi des Licences de Québec*, 63 Vict., ch. 12. Comme ces dispositions tiennent du droit administratif plutôt que du droit civil il suffira de les citer sans commentaire.

(*a*) Dans une cause de *Nelson* v. *Stanley*, R. J. Q., 15 C. S., p. 368, la cour de revision a décidé que la vente d'un immeuble aux enchères, par le curateur d'une faillite, avec le consentement des créanciers hypothécaires et à charge des hypothèques, n'est pas à proprement parler une vente en justice.

(*b*) C'est la disposition de l'article 1564 qui se lit comme suit:

1564. "Les ventes par encan ou enchères publiques sont forcées "ou volontaires.

"Les règles concernant les ventes forcées sont énoncées aux chapitres septième et onzième de ce titre et au code de procédure "civile."

L'article 1565 du code se lit comme suit:

1565. " Nulle vente volontaire à l'encan de marchandises et " effets ne peut être faite par une personne autre qu'un en- " canteur muni d'une licence, sauf les exceptions ci-après:

" 1° La vente d'effets appartenant à la couronne, ou saisis " par un officier public en vertu d'un jugement ou ordre d'un " tribunal, ou confisqués;

" 2° La vente des biens de mineurs vendus par licitation " forcée ou volontaire;

" 3° La vente de biens, faite à un bazar tenu pour des fins " religieuses ou charitables, ou la vente des biens faite pour " des fins religieuses;

" 4° La vente des biens et effets d'une personne décédée, " ou appartenant à une communauté de biens dissoute, ou à " quelque église;

" 5° La vente faite par des habitants changeant de localité, " dans les campagnes, sans but commercial, de leurs biens mo- " biliers, grains et bestiaux;

" 6° La vente durant les expositions, des animaux de ferme " que les sociétés d'agriculture y exhibent;

" 7° Les ventes pour taxes municipales en vertu des lois " municipales. "

Les articles 233 et 234 de la *Loi des Licences de Québec*, 63 Vict., ch. 12, (amendée par 1 Ed. VII, ch. 11), se lisent comme suit:

Art. 233. — " Les biens et effets suivants sont exempts " d'être vendus par un encanteur muni de licence, et la vente " d'iceux par encan n'est pas sujette au droit mentionné dans " l'article 235, savoir:

" Les biens mobiliers et immobiliers appartenant à la cou- " ronne, — ceux vendus en justice, — ceux vendus après con- " fiscation, — ceux d'une personne décédée, — ceux apparte- " nant à la communauté dissoute ou à une église, ou qui sont " vendus à un bazar tenu pour des fins religieuses ou chari- " tables, ou vendus pour des fins religieuses, ou en paiement " de redevances municipales en vertu du code municipal ou " de toute autre loi régissant les municipalités;

" Les biens mobiliers et immobiliers, grains et bestiaux ven- " dus pour des fins non commerciales, dans les districts ruraux " par des habitants changeant de localité, et les biens des mi- " neurs vendus par licitation volontaire ou forcée;

" Les animaux de ferme envoyés par des sociétés d'agri- " culture aux expositions, et vendus pendant la durée de ces " expositions. "

Art. 234. — " Les biens et effets suivants vendus à l'encan " et par criée en cette province et adjugés au plus offrant et " dernier enchérisseur, doivent l'être par un encanteur muni de " licence, savoir :

" Les biens mobiliers et immobiliers, effets, marchandises " et fonds de commerce, ainsi que les dettes actives d'une per- " sonne qui a fait cession en vertu de la loi concernant la ces- " sion de biens.

" Toutefois, le curateur aux biens d'une personne qui en a " fait cession en vertu de la loi, peut lui-même vendre ces " biens à l'encan en prenant une licence d'encanteur. "

Sous les articles 235 et 236 de la même loi, les ventes par encanteur ou par un curateur sont assujetties à un droit de un par cent sur le prix de la vente, payable par le vendeur, ou par l'acheteur s'il y a stipulation à cet effet.

Ces dispositions, édictées surtout dans l'intérêt du fisc, sont cependant, lorsqu'elles ont été violées, sans effet, sur la validité de la vente. C'est ce que décrète en ces termes l'article 1566 :

1566. " La vente par encan, faite contrairement aux dispo- " sitions contenues dans le dernier article ci-dessus (*a*), n'est " pas nulle ; elle soumet seulement les contrevenants aux pé- " nalités imposées par la loi. "

Il suffit de dire que ces pénalités consistent en une amende de $75 à $150 (articles 237 et 238 de la Loi des licences).

III. Effet de la vente aux encheres. — Cette vente est translative de propriété comme les autres ventes. L'enchère est une promesse d'acheter de l'acheteur à la condition qu'il ne se produira pas une surenchère valable. Lorsque les enchères sont terminées, la personne qui fait la vente adjuge la chose au plus haut et dernier enchérisseur, et fait une entrée de cette adjudication sur son livre ou sur les minutes de la vente (*b*). Dès ce moment la vente est complète. C'est d'ailleurs ce que décrète en ces termes l'article 1567 à l'appui duquel les codificateurs citent surtout des autorités de droit anglais.

1567. " L'adjudication d'une chose à une personne sur son " enchère, et l'entrée de son nom sur le livre de vente de l'en-

(*a*) Les codificateurs se référaient ici à l'article 1565 ; il faut étendre le renvoi aux articles de la *Loi des licences de Québec*, qui modifient l'article 1565.

(*b* A moins d'ordre contraire, l'encanteur est autorisé à adjuger la chose pour le plus haut prix offert, quelque minime qu'il soit : juge Davidson, *Nelson* v. *Hicks*, R. J. Q., 15 C. S., p. 465.

" canteur, complètent la vente, et elle devient propriétaire de " la chose aux conditions publiées par l'encanteur, nonobstant " la règle contenue en l article 1235. Le contrat, à dater de ce " moment, est régi par les dispositions applicables au contrat " de vente."

Les codificateurs n'auraient pas dû renvoyer ici à l'article 1235, car il n'y est nullement question de la perfection de la vente mais seulement de sa preuve. On voit bien que c'est la question de preuve qui les préoccupe, car les auteurs qu'ils citent discutent la question de savoir si le statut des fraudes s'applique aux ventes par encan.

A tout événement le contrat se forme par l'enchère et l'acceptation de cette enchère par l'inscription du nom de l'enchérisseur dans le livre de l'encanteur (*a*). Pour la preuve de ce contrat en matière commerciale, il ne sera pas nécessaire de produire un écrit de l'acheteur, l'article 1235 ne s'y appliquant pas.

L'article 1567 ajoute qu'à compter de l'entrée du nom de l'acheteur dans le livre de l'encanteur, le contrat est régi par les règles applicables au contrat de vente. Partant le vendeur devra garantie contre l'éviction et les vices cachés, et l'acheteur devra payer le prix, suivant les conditions de la vente.

S'il ne le paie pas, le code confère au vendeur un recours spécial qui n'existe pas dans le cas de la vente ordinaire (*b*). Aux termes de l'article 1568, " si l'acheteur ne paie pas le " prix auquel la chose lui a été adjugée, conformément aux " conditions de la vente, le vendeur peut, après en avoir donné " avis suffisant et selon l'usage, remettre la chose en vente à " l'enchère, et si la vente de la chose rapporte un prix moindre " que celui pour lequel elle avait été adjugée au premier acheteur, le vendeur a droit de répéter de lui la différence ainsi " que tous les frais de la vente (*c*). Mais si la revente rap- " porte un prix plus élevé, le premier acheteur n'en retire " aucun profit au delà des frais de la revente, et il ne lui est " pas permis d'y enchérir."

Il y a ici quelque chose d'analogue à la folle enchère qu'autorise le code de procédure civile contre l'adjudicataire qui ne paie pas le prix d'adjudication. Il est à peine nécessaire d'ajouter, cependant, que le recours de l'article 1568 ne comporte pas, comme celui de la folle enchère, contrainte par corps.

(*a*) Le juge Beaudry (*Frigon* v. *Bussel*, 5 R. L., p. 559) a jugé que cette inscription forme la preuve du contrat intervenu entre le propriétaire et l'adjudicataire.

(*b*) Voy. cependant ce que j'ai dit *supra*, p. 150, note (*a*).

(*c*) *Maxham* v. *Stafford*, 5 L. C. J., p. 105, Taschereau J.

J'ajoute que la revente de la chose est facultative pour le vendeur (*a*). Puisque la vente par encan est régie par les règles applicables au contrat de vente, le vendeur pourra ou bien demander le prix, ou la résolution du contrat, s'il s'agit de meubles, et dans tous les cas des dommages-intérêts.

L'encanteur qui a vendu sans dénoncer le nom de celui qui l'a chargé de vendre ne peut réclamer le prix en son propre nom à moins d'offrir un acte de vente régulièrement signé, mais il peut être poursuivi par l'adjudicataire à défaut d'exécuter le contrat: *Burns* v. *Hart*, 2 R. de L., p. 77, et *Hart* v. *Burns*, 2 R. de L., p. 79.

L'emploi de faux enchérisseurs rend la vente nulle à l'égard de l'adjudicataire, mais chaque mise à l'enchère constitue une vente distincte, et si de fausses enchères n'ont pas eu lieu en particulier à l'égard de la chose achetée par l'adjudicataire, le seul fait que des faux enchérisseurs étaient présents n'est pas suffisant pour annuler la vente de cette chose: cour d'appel, *Jetté* & *McNaughton*, 20 L. C. J., p. 255.

Avant l'adjudication l'encanteur est le mandataire du vendeur, pour vendre, et il ne peut être en même temps l'agent d'un tiers, pour acheter; mais, après l'adjudication, il devient l'agent de l'adjudicataire et est présumé autorisé par lui à inscrire son onm comme acheteur: juge Lynch, *Provençal* v. *McCallum*, 10 R. de J., p. 95.]]

CHAPITRE IX. — DE LA VENTE DES VAISSEAUX ENREGISTRES.

[[Le code ne fait ici qu'un simple renvoi. Aux termes de l'article 1569, "ce qui concerne spécialement la vente des vaisseaux et bâtiments enregistrés se trouve dans le quatrième livre de ce code au titre *Des bâtiments marchands.*"

Le renvoi est aux articles 2359 et suivants du code. Le sujet lui-même fait partie du droit commercial et, à ce titre, ne doit pas figurer dans ce traité où il n'est question que du droit civil.]]

CHAPITRE X. — DE LA VENTE DES CREANCES ET AUTRES CHOSES INCORPORELLES (*b*).

La loi traite sous cette rubrique:

1° De la cession des créances et droits d'action;

(*a*) Cour d'appel, *Liggett* v. *Tracey*, 20 L. C. J., p. 313.

(*b*) Le chapitre correspondant du code Napoléon porte comme rubrique le titre suivant: *Du transport des créances et autres droits incorporels.* Ce dernier mot était de trop, car tous les droits sont *incorporels.* Il fallait dire: "*et autres droits*, ou bien: *autres choses incorporelles.* Nos codificateurs ont adopté cette dernière rédaction.

2° De la cession des hérédités ouvertes;
3° De la cession des droits litigieux.

SECTION PREMIERE. — De la cession des creances et droits d'action (*a*).

I. *Généralités.*

Les jurisconsultes romains n'admirent jamais qu'une créance fût susceptible de se déplacer et de passer directement de la personne du créancier en la personne d'un tiers. Quant au motif de cette intransmissibilité, ils le déduisaient de la nature même des droits personnels. Toute obligation constituant un rapport entre deux personnes individuellement déterminées, l'une des deux, le débiteur ou le créancier, ne peut point, disaient-ils, disparaître sans que le rapport lui-même soit aussitôt anéanti. Que si l'on met un tiers à la place du créancier, une relation nouvelle s'établit alors, le droit originaire est éteint; un droit nouveau le remplace.

Cette théorie abstraite du pur droit blessait trop directement l'intérêt général pour qu'on ne s'efforçât point de concilier la rigueur des principes avec les nécessités et les besoins de la pratique. Un artifice de procédure en offrit le moyen. Le créancier fut autorisé, non point à céder sa créance, les règles du droit s'y opposaient, mais à en abandonner l'exercice à un mandataire, dispensé, par avance, de l'obligation de rendre compte, et appelé pour cela *procurator in rem suam*. En d'autres termes, le créancier qui voulait céder sa créance donnait, à celui qui consentait à l'acheter, mandat de poursuivre le débiteur et le dispensait de l'obligation de rendre compte. Le Préteur disait au juge: " S'il appert qu'un tel (le cédé) doit à un tel (le cédant), condamnez-le à payer à un tel (le cessionnaire). " L'*intentio* était conçue au nom du cédant, le profit de la *condemnatio* au nom du cessionnaire. Cet arrangement ne constituait point une cession proprement dite, puisque la créance ainsi cédée continuait de résider en la personne du cédant; mais, comme le mandataire gardait pour lui le bénéfice qu'il en retirait en l'exerçant, on obtenait par ce détour ingénieux des résultats analogues à ceux qu'aurait

(*a*) Il n'est pas question ici des ventes, cessions et transports volontaires des rentes constituées remplaçant les droits seigneuriaux, au sujet desquels des dispositions spéciales se trouvent aux statuts refondus (arts. 5610 et suiv.).

produits, si elle eût été possible, la cession du droit lui-même (1).

Ces expédients ne pouvaient point s'accommoder avec la simplicité de notre droit. Les créances sont aujourd'hui directement aliénables de même que le droit de propriété, et comme lui susceptibles de passer, par l'effet d'une vente ordinaire, d'une personne à une autre. Dès que la cession est parfaite, la créance qu'elle a pour objet se détache de la personne du cédant pour exister désormais en la personne du cessionnaire; d'où pour ce dernier la faculté d'agir, non point seulement comme un *procurator in rem suam,* au nom du cédant, mais en son propre nom et de la même manière que si le droit qu'il exerce avait originairement pris naissance en sa personne (2).

Il ne faut pas croire, au reste, qu'au cas où un nouveau créancier est substitué au créancier originaire, cette mutation s'opère toujours sans aucune altération du droit transmis: car, s'il est vrai qu'au regard du nouveau créancier la créance cédée conserve la nature et les caractères qu'elle avait alors qu'elle appartenait au créancier originaire, il est non moins certain qu'on ne peut pas effacer dans la personne du créancier actuel les qualités qui lui sont propres. Or, ces qualités, dont il faut absolument tenir compte, établissent entre lui et le débiteur des rapports nouveaux dont l'effet est de modifier, dans une certaines mesure, le droit acquis (3).

Ainsi, un mineur succède-t-il à un créancier majeur, ou un majeur à un créancier mineur: la créance, qui était ou qui n'était point prescriptible, cesse de l'être ou le devient, par suite du changement qui s'est opéré dans la personne du créancier (art. 2232).

Lorsque la cession est parfaite, la créance, avec ses privilèges, hypothèques, cautionnement, titre exécutoire, contrainte par corps, compétence du tribunal, la créance avec tous ses accessoires, ses qualités actives ou passives, passe du cédant

(1) Comp. M. Demangeat, *Cours élém. de dr. romain*, t. 2, p. 748, note 6 (3e édition).

(2) Voy. Mourlon, *Exam. crit. du Comment. de M. Troplong sur les priv.*, n° 318; même auteur, *Traité des subrog.*, p. 2 et 3, et notamment la dissertation publiée par lui dans la *Revue pratique,* t. 15, p. 97 et suiv.

(3) Voy., sur ce point, une savante dissertation de M. Bodin, *Revue prat.,* t. 5, p. 145 et suiv.; voy. aussi Mourlon, *Exam. crit.,* loc. cit.

au cessionnaire (*a*). La personne du créancier est changée; le droit reste le même (*b*).

[[Les arrérages d'intérêts accrus avant la vente sont-ils compris parmi les accessoires de la dette? Cette question peut se présenter souvent dans la pratique, et nos codificateurs l'ont résolue négativement par l'article 1575 qui énonce une règle sur laquelle le code Napoléon garde le silence, et qui n'a pas pour la soutenir l'autorité des commentateurs français (*c*). Ceux qui ont écrit sur l'ancien droit ne presentaient rien non plus sur la question de l'intérêt qui, dans l'ancien système, était regardé avec défaveur; mais la règle relative aux arrérages des fruits naturels et des profits offrait une analogie suffisante pour justifier l'article que nos codificateurs ont adopté pour fixer la loi sur un point resté indécis.

Lorsque la cession est parfaite la créance passe donc du cédant au cessionnaire avec tous ses accessoires, sauf les arrérages d'intérêt accrus avant la vente.]]

Mais quand la cession est-elle *parfaite?* A quel moment s'opère le déplacement de la créance? Quand passe-t-elle du patrimoine du cédant dans celui du cessionnaire?

On distingue.

1° *Inter partes*, la cession d'une créance est, comme la vente d'une chose *corporelle*, parfaite *solo consensu*, c'est-à-dire dès que les parties sont convenues de la chose et du prix. [[L'article 1570 le déclare dans les termes qui suivent:

1570. "La vente des créances et droits d'action contre des "tiers est parfaite entre le vendeur et l'acheteur, par l'exécu- "tion du titre, s'il est authentique, ou sa délivrance, s'il est "sous seing privé" (*d*).

(*a*) L'article 1574, semblable en substance à l'article 1692 C. N., s'en exprime ainsi:

1574. "La vente d'une créance ou autre droit, en comprend les "accessoires, tels que cautionnements, priviléges et hypothèques."

(*b*) C'est la même dette qui continue d'exister, car le simple transport d'une dette n'opère pas novation (art. 1174).

(*c*) Cet article se lit ainsi:

1575. "Les arrérages d'intérêts accrus avant la vente ne sont pas "compris comme accessoires de la dette."

(*d*) Cet article innove à l'ancien droit en rendant la vente parfaite par l'exécution du contrat, sans qu'il soit besoin de la délivrance du titre qui constate la créance. L'article 1689 du code Napoléon, correspondant, contient implicitement la même règle, mais il s'exprime d'une façon différente, se contentant de dire que la délivrance de la créance ou du droit vendu s'opère, entre le cédant et le cessionnaire, par la remise du titre. Notre article ne dit pas comment se fait la délivrance de la créance ou du droit vendu; nos codificateurs ont considéré que l'article 1494, qui dit que "la délivrance des

Si la vente est faite par acte authentique, elle est parfaite dès que l'acte est complété ; si elle est faite par acte sous seing privé, elle est parfaite dès que l'acte est délivré à l'acheteur.]]

La délivrance de la créance cédée s'opère, soit au moyen de la remise des actes qui en constatent l'existence ; soit, quand il n'existe pas de titre, par l'usage que le cessionnaire en fait du consentement du cédant (art. 1494). Mais cette délivrance n'a pas pour but de transporter la chose cédée du cédant au cessionnaire, puisque ce transport a déjà eu lieu par le fait seul de la cession ; elle n'a d'autre objet, ainsi que la tradition d'une chose corporelle, que de mettre le cessionnaire à même d'user de la chose qu'il vient d'acquérir.

2° *A l'égard des tiers,* la cession n'est point parfaite *solo consensu.* La cession n'opère par elle-même le transport de la créance que du cédant au cessionnaire ; pour l'opérer *à l'égard des tiers,* la loi exige quelque chose de plus, l'accomplissement d'un certain fait, concomitant ou postérieur à la cession, et ayant pour but *de la rendre publique.* Jusque-là, la créance reste dans le patrimoine du cédant, qui, à l'égard de toute autre personne que le cessionnaire, continue de jouer le rôle de créancier. [[C'est ce que l'article 1571 exprime dans les termes suivants :

157 . " L'acheteur n'a pas de possession utile à l'encontre " des tiers, tant que l'acte de vente n'a pas été signifié, et " qu'il n'en a pas été délivré copie au débiteur ; il peut cepen- " dant être mis en possession par l'acceptation du transport que " fait le débiteur ; sauf les dispositions contenues en l'article " 2127 " (*a*).

Le fait dont l'accomplissement rend la cession *opposable aux tiers* peut donc être :

1° *L'acceptation de la cession par le cédé.* L'acceptation peut être concomitante à la cession ou postérieure : concomitante, si la cession est faite en présence du débiteur qui signe l'acte ; postérieure, lorsque la cession est faite en dehors de la

" choses incorporelles se fait ou par la remise des titres ou par l'usage " que l'acquéreur en fait du consentement du vendeur," était suffisant.

(*a*) L'article 1690 du code Napoléon, correspondant, ne diffère pas en principe, de notre article 1571, mais il ne dit pas qu'une copie de l'acte de vente doit être délivrée au débiteur, se contentant de dire que l'acte de vente doit lui être signifié, et il exige que l'acceptation du transport par le débiteur soit faite dans un acte *authentique.* L'exception que mentionne notre article, et qui se rattache aux dispositions de l'article 2127, n'est pas mentionnée dans l'article 1690 C. N., et de fait le code Napoléon ne contient pas de dispositions correspondantes à celles de notre article 2127.

présence du cédé. Au premier cas, la cession produit, au même moment, son effet à l'égard des tiers et à l'égard des parties. Au second, elle le produit d'abord *inter partes*; mais elle n'est opposable *aux tiers* qu'à partir de l'acceptation.

2° *La signification de la cession, faite au débiteur cédé, soit à la requête du cédant, soit à la requête du cessionnaire.* Ainsi, la cession est opposable aux tiers quand elle a été acceptée par le cédé, ou, à défaut de cette acceptation, quand elle lui a été signifiée.

Mais quelle publicité l'un ou l'autre de ces faits donne-t-il donc à la cession? Je vois bien que le cédé est averti; mais les tiers? — Les tiers qui sont sur le point de traiter avec le cédant iront préalablement (nous supposons qu'ils sont prudents) demander au cédé s'il est encore son débiteur: la loi présume que le cédé ne les trompera pas.

Ainsi, de même que les tiers qui se proposent d'acheter un immeuble ou d'acquérir sur lui une hypothèque, vont chez le [[régistrateur]] prendre les renseignements qui leur sont utiles, de même ceux qui sont sur le point d'acheter une créance, de la recevoir en gage, iront se renseigner chez le cédé. C'est lui qui est chargé par la loi de leur apprendre s'il est resté le débiteur de son créancier originaire. S'il leur donne un faux avis, il est coupable envers eux et responsable du dommage qu'il leur cause.

Comme la vente et la donation qui ont des immeubles pour objet ne produisent leur effet, à l'égard des tiers, qu'à compter du jour où elles ont été rendues publiques par la transcription, de même la cession d'une créance ne produit le sien qu'à compter du jour où elle a été acceptée par le cédé, ou qu'elle lui a été signifiée.

[[Il s'agit ici, bien entendu, des créances chirographaires, car, aux termes de l'article 2127, auquel renvoie l'article 1571, " toute cession ou transport, volontaire ou judiciaire, de cré- " ances privilégiées ou hypothécaires, doit être enregistrée au " bureau d'enregistrement où le titre créant la dette a été enre- " gistré, " et " un double du certificat de l'enregistrement doit " être fourni au débiteur avec la copie du transport. A défaut " de l'accomplissement de ces formalités, " ajoute l'article 2127, " la cession ou transport est sans effet à l'encontre d'un " cessionnaire subséquent qui s'est conformé aux prescriptions " ci-dessus " (*a*).]]

(*a*) Le dernier alinéa du même article dit que mention du transport doit être faite à la marge de l'entrée du titre constituant la dette, renvoyant au numéro de l'entrée du transport.

La cession qui n'est pas signifiée au débiteur ou acceptée par lui, n'est pas opposable aux tiers; mais quels sont ces tiers? — Ce sont tous ceux qui n'ont pas été parties à la cession et qui ont intérêt à ce que le cédant soit encore créancier. Ce sont, par exemple:

1° Le cédé. — Il a, depuis la cession, mais avant sa publicité, payé entre les mains du cédant: le paiement est valable, car la cession est, à son égard, considérée comme non avenue (art. 1572) (*a*).

2° Ceux qui ont acheté la créance depuis qu'elle a été cédée, mais avant la publicité de la cession. — Le créancier a vendu sa créance à deux cessionnaires successifs: à qui appartient la créance? A celui qui, le premier, a obtenu l'acceptation de la cession par le cédé, ou qui le premier lui a signifié la cession (*b*).

3° Ceux à qui la créance a été donnée en gage depuis qu'elle a été cédée, mais avant la publicité de la cession.

4° Les créanciers du cédant qui ont fait une saisie-arrêt entre les mains du cédé (1). — Ces créanciers sont des tiers, car ils n'ont pas été parties à la cession (2). On fait cepen-

(*a*) Cet article, semblable en substance à l'article 1691 du code Napoléon, se lit ainsi:

1572. "Si, avant la signification de l'acte par l'une des parties au "débiteur, ce dernier paie au vendeur, il est libéré."

(*b*) Cour d'appel, *Bank of Montreal* & *White*, 17 L. C. J., p. 335; cour de revision *Côté* v. *Paradis*, R. J. Q., 11 C. S., p. 2.

(1) Quels sont les effets d'une cession faite *avant*, mais signifié *après* une saisie-arrêt?

Quid si la cession, faite avant toute saisie, a été signifiée entre deux saisies?

Quid enfin si la cession a été faite et signifiée dans le même intervalle?

Ces questions se présentent fréquemment en pratique. La solution en est fort difficile et très controversée. Plusieurs systèmes ont été proposés; [[Mourlon les a combattus, et en a présenté un nouveau, qu'il a]] exposé, une première fois, dans la *Rev. de droit franc. et étr.* (t. 5, p. 161), et, une seconde fois, dans son *Exam. crit. du Comm. de M. Troplong sur les priv.* (t. 1, nos 17 et suiv.).—Voy. aussi MM. Aubry et Rau, t. 4, § 359 *bis*, p. 435 et 436; et M. Laurent, t. 24, nos 525 et suiv.

(2) Lorsqu'une donation de biens n'a pas été transcrite, les créanciers chirographaires du donateur peuvent également opposer au donataire le défaut de transcription (art. 806). Les hypothèques qui n'ont pas été inscrites, quoiqu'elles dussent l'être, demeurent de même sans effet au regard des créanciers, même chirographaires, du débiteur (art. 2130). Au contraire, la vente d'un immeuble est, *quoique non transcrite*, opposable aux créanciers chirographaires du vendeur (art. 1027 combiné avec l'art. 2098; voy. ci-dessus, p. 14). D'où vient cette différence? [[Mourlon pose assez souvent une ques-

dant l'objection suivante: " Les créanciers du cédant sont ses ayants cause; ils n'ont pas un droit propre et indépendant du sien. Saisir une créance, c'est exercer le droit du débiteur à qui elle appartient. Ses créanciers ne peuvent pas saisir un droit qui ne lui appartient plus; or, la créance que le débiteur a cédée a cessé de lui appartenir, par le seul effet de la cession: donc ils ne peuvent pas la saisir. Sortie de son patrimoine, elle est sortie de leur gage. " — Cet argument nous mènerait trop loin. En effet, si on l'adoptait à l'égard des créanciers du cédant, il faudrait aussi l'appliquer au cessionnaire et à celui qui a reçu en gage la créance cédée: car eux aussi ne sont que les ayants cause du cédant, puisque c'est de lui qu'ils tiennent leur droit (*a*).

Nous avons dit qu'à l'égard des tiers, le cessionnaire acquiert la créance, soit en obtenant du cédé une acceptation de la cession, soit en la lui faisant signifier. Remarquons toutefois que les résultats ne sont pas les mêmes, suivant qu'il a accompli l'un ou l'autre de ces deux faits. L'acceptation de la cession par le cédé lui est plus utile que la signification. En effet, en acceptant la cession, le cédé se reconnaît tacitement débiteur, ce qui lui enlève le droit qu'il avait d'opposer au cessionnaire les causes de compensation qu'il aurait pu invoquer contre le cédant, ou les nullités de l'obligation dans le cas où elle est annulable (1). La signification, au contraire, n'empêche que la compensation des créances nées au profit du cédé contre le cédant depuis que la cession lui a été signifiée (art. 1192), et ne lui enlève pas le droit de faire valoir contre le cessionnaire les causes de nullité qu'il pouvait avoir contre le cédant.

Nous avons dit également que les paiements faits au cédant par le cédé qui n'a pas accepté la cession, et à qui elle n'a pas été signifiée, sont opposables au cessionnaire, sauf son recours contre le cédant. Nous devons ajouter que ces paie-

tion sans la résoudre. On peut peut-être hasarder l'explication que la donation et l'hypothèque sont des contrats solennels, et que l'enregistrement est une formalité extrinsèque mais essentielle à leur validité]]

(*a*) Voy. cependant la décision de la cour d'appel, dans la cause de *Gauthier & Sauvageau,* 1 R. C., p. 248.

(1) Mais, bien entendu, je suppose qu'au moment où il a accepté la cession, il *connaissait* la compensation qui avait éteint sa dette, ou les causes qui la rendaient annulable, rescindable ou résoluble: autrement son acceptation serait elle-même rescindable pour cause d'erreur (voy., à ce sujet, mon tome 5, pp. 645 et suiv.; la *Revue pratique*, t. 16, p. 80 et suiv.; principalement, t. 18, p. 190 et suiv., p. 500 et suiv.).

ments seraient valables, et opposables au cessionnaire, lors même que le cédé aurait eu indirectement connaissance de la cession: car, lorsque la loi détermine un mode particulier de porter un fait à la connaissance des tiers, ceux-ci sont réputés l'ignorer, tant que ce mode de publicité n'a pas été employé (art. 2085, argum.) (1).

[[Nos tribunaux ont rendu un grand nombre d'arrêts sur la question des transports de créances. Je vais essayer de les résumer.

L'obligation de celui qui a promis à quelqu'un de l'employer pour faire un certain ouvrage est purement personnelle, et ne peut être transportée à un tiers par celui qui a reçu la promesse (voy. *Beaubien* & *Bernatchez,* cour d'appel, 14 R. L., p. 193).

Une créance contre la couronne peut être transportée tout aussi bien que celle qui existe contre un particulier: juge Andrews, *Jacques-Cartier Bank* v. *Government of the province of Quebec,* R. J. Q., 3 C. S., p. 360.

On a décidé que les frais distraits à l'avocat, par jugement, contre la partie adverse, ne pouvaient être réclamés par un autre, pas même par son client qui les lui a payés, à moins qu'un transport ordinaire en ait été fait et signifié: juge Davidson, *Bury* v. *Corriveau Silk Mills Co.,* M. L. R., 3 S. C., p. 218, cour d'appel, *Milette* & *Gibson,* M. L. R., 5 Q. B., p. 240, et 17 R. L., p. 600. Mais, sous l'empire du texte actuel du code de procédure qui permet à la partie d'exécuter le jugement pour les frais en son propre nom, avec le consentement de l'avocat, (art. 555), on voit qu'il n'en est plus de même.

D'ailleurs, il semble que le cessionnaire d'un jugement exécutoire contre le débiteur peut toujours exécuter le jugement au nom du cédant; dans tous les cas, il ne peut pas intenter contre le débiteur une nouvelle action: cour de revision, *Meilleur* v. *Wurtele,* 21 R. L., p. 326 (*a*).

Le cessionnaire d'une créance peut poursuivre le débiteur sans lui avoir au préalable fait signifier le transport, l'action équivalant à cette signification (*b*): cour supérieure, *Martin*

(1) Voy. cependant M. Laurent, t. 24, nos 488 et suiv.

(*a*) Le cessionnaire peut intervenir sur la saisie faite au nom du cédant: cour d'appel, *Berthelot* & *Guy,* 8 L. C. R., p. 305.

(*b*) Comme nous allons le voir, cette doctrine a prévalu au conseil privé dans la cause de *Bank of Toronto* & *St. Lawrence Fire Insurance Co.,* R. J. Q., 12 B. R., p. 556, et *App. Cas.,* 1903, p. 59, mais plusieurs juges avaient jusque là soutenu une doctrine contraire; je puis citer les causes suivantes dans lesquelles on a décidé que le cessionnaire n'est saisi de la créance transportée et ne peut

v. *Côté,* 1 L. C. R., p. 239, et *Quinn* v. *Atchison,* 4 L. C. R., p. 378; cour d'appel, *Lamothe* & *Fontaine,* 7 L. C. R., p. 49; cour d'appel, *Aylwin* & *Judah,* 14 L. C. R., p. 421, et 9 L. C. p. 421, et 9 L. C. J., p. 179; juge Sicotte, *Lamoureux* v. *Renaud,* 3 R. L., p. 39; conseil privé, *Bank of Toronto* & *St-Lawrence Fire Insurance Co.,* R. J. Q., 12 B. R., p. 556 et App. Cas., 1903, p. 59 (infirmant le jugement de la cour d'appel, R. J. Q., 11 B. R., p. 251). Dans une cause récente de *Karn Co.* v. *Lough,* R. J. Q., 26 C. S., p. 64, le juge Rochon a décidé que l'action n'équivaut à la signification du transport que lorsqu'une copie du transport est signifiée au débiteur en même temps que l'action (*a*).

L'acte de dissolution d'une société qui attribue à l'un des associés la propriété des créances de la société n'est pas un transport proprement dit qui doive être signifié avant que l'associé puisse poursuivre les débiteurs: juge Taschereau, *Tate* v. *Torrance,* 1 L. N., p. 52, et 22 L. C. J., p. 48; juge DeLorimier, *McIver* v. *Coulson,* 35 L. C. J., p. 117.

Il ne suffit pas que le cessionnaire d'un créancier hypothécaire, qui poursuit en déclaration d'hypothèque le tiers détenteur de l'immeuble hypothéqué, ait signifié son transport à ce tiers détenteur, mais il faut encore que ce transport ait été signifié au débiteur principal; cour d'appel, *Aylwin* & *Judah,* 9 L. C. J., p. 179, et 14 L. C. R., p. 421; cour de revision, *Pacaud* v. *Provencher,* 3 R. L., p. 454; juge Andrews, *Gre-*

en poursuivre le recouvrement que lorsque le transport a été dument signifié au débiteur ou que ce dernier l'a accepté: juge Taschereau, *Mignot* v. *Reeds,* 9 L. C. J., p. 27; juge Torrance, *Turgeon* v. *Taillon,* 13 L. C. J., p. 19; juge Routhier, *Lépine v. Barrette,* 5 R. L., p. 703; cour d'appel, *Charlebois* & *Forsyth,* 1 R. L., p. 606; même cour, *Prowse* &*Nicholson,* 17 R. L., p. 284, et 33 L. C. J., p. 74; juge Champagne, *Turgeon* v. *Delorme,* 13 L. N., p. 307; juge Tellier, *Compagnie de prêt et de crédit-foncier* v. *Nelson,* 20 R. L., p. 231; cour de revision, *Cushing* v. *Ross,* 34 L. C. J., p. 257; juge Doherty, *McCuaig* v. *Chénier,* R. J. Q., 3 C. S., p. 107; juge Curran, *Dubeau* v. *Sun Life Insurance Co.,* 7 R. de J., p. 297; juge Andrews, *Maple Leaf Rubber Co.* v. *Brodie,* R. J. Q., 18 C. S., p. 352. Enfin, jusqu'à l'arrêt récent du conseil privé, cité plus haut, cette jurisprudence paraissait avoir définitivement triomphé, comme le démontre la décision de la cour suprême dans la cause de *Murphy* & *Bury,* 24 *Supreme Court Repts.,* 668. Dans tous les cas, le défaut de signification doit être plaidé spécialement: juge Torrance, *Gibeau* v. *Dupuis,* 18 L. C. J., p. 101; cour d'appel, *Stanley* & *Honlon,* 21 L. C. J., p. 75.

(*a*) Quant aux frais de l'action, le tribunal pourra, suivant les circonstances, décider que le débiteur cédé n'en est pas tenu: cour supérieure, *Paré* v. *Derousselle,* 6 L. C. R., p. 411; cour d'appel, *Hagan* &*Wright,* 11 L. C. R., p. 92.

nier v. *Gauvreau,* 14 Q. L. R., p. 357; juge Pagnuelo, *Bertrand* v. *Barré,* R. J. Q., 5 C. S., p. 40.

La signification faite à l'un des débiteurs solidaires lie les autres débiteurs, et celle faite au débiteur principal lie la caution, sous cette restriction toutefois que les paiements effectués de bonne foi par les autres débiteurs ou par la caution, entre les mains, soit du cédant, soit d'un second cessionnaire, devraient être maintenus: juge Tellier, *Stein* v. *Bourassa,* 20 R. L., p. 81; cour de revision, *Lloyd* v. *Muir,* R. J. Q., 7 C. S., p. 114.

La signification de l'acte d'acquisition est requise pour lier le locataire envers le tiers-acquéreur de l'immeuble loué (cour de revision, *D'Anglars* v. *Lochead,* 33 L. C. J.,p. 34), mais si le locataire a connu la vente et a payé au nouveau propriétaire des termes de loyer, il ne peut plus refuser de lui payer son loyer sous prétexte du défaut de signification (juge Langelier, *Fortin* v. *Voisard,* R. J. Q., 13 C. S., p. 257).

Il n'est pas nécessaire que la signification du transport d'une créance se fasse par le ministère d'un notaire: cour de revision, *McCorkill* v. *Barrabé,* M. L. R., 1 S. C., p. 319; juge Lemieux, *Bayard* v. *Drouin,* R. J. Q., 22 C. S., p. 420; conseil privé, *Bank of Toronto* & *St-Lawrence Fire Insurance Co.,* R. J. Q., 12 B. R., p. 556 (infirmant le jugement de la cour d'appel, R. J. Q., 11 B. R., p. 251). Lorsque le transport est fait sous seing privé, la délivrance d'un duplicata au débiteur est suffisante: cour d'appel, *Moodie* & *Jones,* M. L. R., 6 Q. B., p. 335 (confirmé par la cour suprême, 19 *Supreme Court Repts.,* p. 266). Mais la preuve de la signification doit être faite d'une manière légale si le fait n'est pas admis; un certificat d'huissier n'est pas suffisant par lui-même: cour supérieure, *St-John* v. *Delisle,* 2 L. C. R., p. 150. La délivrance d'une copie du transport certifiée par un avocat, n'est pas suffisante: juge Curran, *Dubeau* v. *Sun Life Insurance Co.,* 7 R. de J., p. 297. Le juge Torrance a décidé que, lorsque la signification est faite par notaire, il est nécessaire de signifier au débiteur copie de l'acte de signification, en même temps que la copie de l'acte de transport (*McLennan* v. *Martin,* 3 R. L., p. 31).

La signification doit être faite à qui de droit: ainsi la signification d'un transport de créance faite au trésorier de la cité de Montréal, au lieu du greffier, n'est pas valable: juge Archibald, *Dalbec* v. *Trudel,* R. J. Q., 7 C. S., p. 205.

Un transport de créance n'est pas nul par le fait que le cessionnaire ne l'a pas accepté personnellement, et l'acceptation du notaire pour le cessionnaire est valable pourvu que ce dernier ratifie telle acceptation par des actes subséquents, comme,

par exemple, la signification ou l'enregistrement du transport faits en son nom: cour d'appel, *Perrault* & *Ontario Bank,* 14 L. C. R., p. 5; cour de revision, *Crébassa* v. *Crépeau,* 1 R. L., p. 667.

L'acceptation et la rétention d'un ordre pour le paiement à un tiers d'une somme d'argent, par celui à qui l'ordre est adressé, équivaut à un transport de ce qui est dû par ce dernier, sans qu'il soit besoin d'une acceptation par écrit: cour de revision, *Ward* v. *Royal Insurance Co.,* R. J. Q., 2 C. S., p. 229.

Le cédant n'a pas d'action contre le débiteur, bien que le transport n'ait pas encore été signifié à ce dernier; le cessionnaire seul peut poursuivre: juge Monk, *Orr* v. *Hébert,* 12 L. C. R., p. 40[illegible]; cour de revision, *Berthelet* v. *Théoret,* 1 L. N., p. 387; même cour, *Sauvé* v. *Sauvé,* 1 L. N., p. 546. Cependant, l'action du cédant sera maintenue si le cessionnaire intervient pour déclarer qu'il n'a pas d'objection à ce que jugement soit rendu en faveur du cédant: juge Tellier, *Stein* v. *Bourassa,* 20 R. L., p. 81. D'autre part, le juge Andrews a décidé que le cessionnaire peut se servir du nom du cédant pour poursuivre (*Béland* v. *Bédard,* R. J. Q., 8 C. S., p. 155); semblable décision du juge Stuart, *Crémazie* v. *Cauchon,* 16 L. C. R., p. 482 (*a*). Lorsque la cession a eu lieu après action intentée par le cédant, le cessionnaire peut continuer la procédure au nom du cédant: juge Lemieux, *Larivière* v. *Corporation de Richmond,* R. J. Q., 21 C. S., p. 137; juge Davidson, *Young* v. *Consumers Cordage Co.,* R. J. Q., 9 C. S., p. 471.

Le transport d'une créance, même non encore échue, peut être invoqué à l'encontre d'un créancier arrêtant subséquent, pourvu qu'il ait été signifié antérieurement à la saisie: juge Mathieu, *DeBellefeuille* v. *Ross,* 29 L. C. J., p. 145, et M. L. R., 1 S. C., p. 212. Mais le transport fait *avant,* mais signifié *après* une saisie-arrêt ne peut être invoqué contre le saisissant: cour de revision, *Cushing* v. *Ross,* 34 L. C. J., p. 257, et 20 R. L., p. 346; juge Archibald, *Dalbec* v. *Trudel,* R. J. Q., 7 C. S., p. 205 (*b*).

Le jugement rendu sur une saisie-arrêt a l'effet d'un transport de créance (art. 692 C. P. C.; cour d'appel *Théberge* v. *Fournier,* 8 R. L., p. 390).

(*a*) *Contra,* juge Cimon, *Montreal Loan and Investment Co.* v. *Plourde,* R. J. Q., 23 C. S., p. 399 et 9 R. de J., p. 292.

(*b*) Dans le cas de faillite on a jugé, au contraire, que la cession faite avant, mais signifiée même après la faillite du cédant pourrait être invoquée contre les créanciers de ce dernier: cour d'appel, *Gauthier* v. *Sauvageau,* 1 R. C., p. 248.

Le débiteur peut opposer au cessionnaire les exceptions qui résultent d'une quittance ou d'un délai qu'il a obtenus du cédant avant la signification de la cession: cour d'appel, *Langlois* & *Verret*, 2 R. de L., p. 177; même cour, *in re Leduc*, M. C. R., p. 96. Mais le débiteur qui a accepté la cession n'est plus recevable à opposer au cessionnaire les exceptions qu'il aurait pu opposer au créancier cédant: juge Archibald, *Lantôt* v. *Beaulieu*, R. J. Q., 6 C. S., p. 344 (*a*).

Cependant son acceptation peut-être rescindable pour cause d'erreur (*b*); le juge Mathieu a même juge (*Dorion* v. *Ouimet*, 13 R. L., p. 381) que l'acceptation n'équivaut qu'à une signification du transport.

Il peut arriver que le débiteur ait quitté la province de Québec ou n'y ait jamais eu son domicile. Dans ce cas la signification de l'acte de cession et la délivrance d'une copie de l'acte au cédé ne pourraient avoir lieu, et le cessionnaire ne pourrait avoir de possession utile à l'encontre du cédé, si la loi n'y avait pourvu spécialement par les articles 1571*a* et 1571*b*, qui ont été ajoutés par amendement au code civil. Ces articles indiquent un mode spécial de signification et de délivrance de l'acte de cession. L'article 1571*a*, tel qu'il se trouve à l'article 5814 des statuts refondus de la province de Québec, et tel qu'il a été ensuite modifié par la loi 50 Vict., ch. 40, contient les dispositions suivantes:

1571*a*. " Si, dans le cas de vente d'une dette ou d'un droit " d'action, le débiteur a quitté la province ou n'y a jamais eu " son domicile, la signification de l'acte de vente, requise par " l'article 1571, peut se faire en publiant un avis de la vente, " deux fois en langue française dans un papier-nouvelles pu- " blié en langue française, et deux fois en langue anglaise, " dans un papier-nouvelles publié en langue anglaise, dans le " district où la dette a été contractée, ou dans le district où " l'action peut être intentée; et en l'absence de ces papiers- " nouvelles, dans le district, dans de pareils papiers-nouvelles " publiés dans l'endroit le plus voisin du district.

" La délivrance d'une copie de l'acte de vente, requise par " l'article 1571, peut se faire en laissant cette copie pour le dé- " biteur, entre les mains du protonotaire du district où la " dette a été contractée, ou dans le district où l'action peut " être intentée."

(*a*) *Contra*, juge Smith, *Masson* v. *Corbeille*, 2 L. C. J., p. 140.

(*b*) Voy. en sens contraire le jugement de la cour de revision, dans la cause de *MacDonald* v. *Goyette*, 2 R. L., p. 185.

L'article 1571*b,* tel qu'il se trouve à l'article 5814 S. R. P. Q., ajoute ce qui suit:

1571*b.* "Lorsque, dans l'un ou l'autre des cas mentionnés "dans l'article précédent, une action a été intentée contre le "débiteur, la signification de l'action, de la manière prescrite "par l'article 68 (*a*) du code de procédure civile, est une "signification suffisante de l'acte de vente, si dans l'ordre pu-"blié en vertu de cet article, il est fait mention et description "de la vente; et la production d'une copie de l'acte de vente "avec le rapport de l'action est une délivrance suffisante d'i-"celle au débiteur" (*b*).

Lorsque la cession comprend une universalité de rentes ou de dettes, il eût été trop rigoureux d'exiger que le cessionnaire fît signifier et délivrer une copie de l'acte de cession à chacun des débiteurs. Aussi la loi, afin de simplifier les choses, a-t-elle permis au cessionnaire de faire une signification et une délivrance collective de l'acte de cession, par le moyen d'une seule publication et d'un seul dépôt de l'acte, qui donnent au cessionnaire une possession utile à l'encontre de tous les débiteurs à la fois. En effet l'article 1571*c,* ajouté par amendement au code civil (art. 5814 S. R. P. Q.), règle ce cas de la manière suivante:

1571*c.* "Lorsqu'une universalité de rentes ou de dettes a "été vendue, la signification de la vente, requise par l'article "1571, peut se faire en publiant l'acte de vente, de la manière "prescrite par l'article 1571*a,* et la délivrance de la copie peut "être faite, en déposant une copie du contrat de vente, dans "le bureau du protonotaire du district dans lequel la succes-"sion est ouverte ou dans lequel sont situées les propriétés "grevées de ces dettes, ou du district dans lequel est ou était "le principal siège des affaires du créancier originaire.

"La publication et le dépôt sont une signification et déli-"vrance suffisantes à l'égard de chaque débiteur individuelle-"ment" (*c*).

Les dispositions de cet article, ainsi que celles des articles 1571*a* et 1571*b,* sont particulières à notre droit.

Dans le cas d'une vente de créances par le curateur d'une

(*a*) Article 136 du code de procédure actuel.

(*b*) La signification d'un transport à un absent, en laissant une copie à son procureur est insuffisante: cour de revision, *Dessert* v. *Robidoux,* 16 Q. L. R., p. 118.

(*c*) Voy. aussi les articles 5610 et suivants des S. R. P. Q., qui contiennent des dispositions spéciales relatives aux ventes, cessions et transports volontaires des rentes constituées remplaçant les droits seigneuriaux.

cession de biens, avec l'autorisation du juge, il n'est pas nécessaire, aux termes de l'article 1571*c* de déposer au greffe une copie de cette autorisation, mais le dépôt de l'acte de vente suffit: juge Pagnuelo, *Bastien* v. *Labrie*, R. J. Q., 4 C. S., p. 20 (*a*). De même l'endossement du curateur suffit pour opérer le transport des billets à ordre appartenant au failli, c'est ce que le juge Pagnuelo a décidé dans la même cause.]]

Remarquons enfin que certaines créances sont transmises, même à l'égard des tiers, par le seul effet de la cession: ce sont celles qui sont constatées par des lettres de change ou par des billets à ordre [[ou autres titres payables à ordre.]] La propriété s'en transfère par l'*endossement*, sans acceptation de l'endossement par le débiteur cédé et sans signification. Les créances constatées par des titres au porteur se transmettent par la seule remise du titre. [[Le transport des actions dans les fonds des compagnies incorporées est réglé par les actes d'incorporation ou les règlements respectifs de ces compagnies. Le transport de ces différentes créances, pour l'utilité du commerce, a été exempté de la formalité de la signification ou de l'acceptation. L'article 1573, qui les énumère, a été inséré dans le code dans la vue d'éviter qu'on ne tentât de leur appliquer la règle de l'article 1571, et se lit ainsi:

1573. "Les deux derniers articles qui précèdent ne s'appliquent pas aux lettres de change, billets, chèques ou mandats sur banquier, payables à ordre ou au porteur, dont la cession ne requiert pas de signification; non plus qu'aux *débentures* pour le paiement de sommes d'argent; ni au transport des actions dans les fonds de compagnies incorporées, qui est réglé par les actes d'incorporation ou les règlements respectifs de ces compagnies.

"Les billets pour deniers ou pour la livraison de grains ou autres choses, payables à ordre ou au porteur, peuvent être transportés par endossement ou délivrance, sans signification, soit qu'ils soient faits d'une manière absolue ou sous condition" (*b*).]]

(*a*) Voy. cependant, *Tourville & Patrick,* 11 R. L., pp. 442 et 534, cour d'appel.

(*b*) Le code Napoléon ne contient pas d'article correspondant, mais des dispositions semblables ont force de loi en France sous l'empire du code de commerce.

Le transport, par endossement ou livraison, d'un billet fait sous condition, ne peut donner au cessionnaire un droit plus étendu que celui du détenteur originaire: juge Casault, *Duchaine* v. *Maguire,* 8 Q. L. R., p. 295; cour de revision, *Bernier* v. *Martin*, R. J. Q., 9 C. S., p. 421. (Il en est autrement dans le cas d'un billet qui tombe

II. *De la garantie due au cessionnaire.*

Les acheteurs de créances sont des spéculateurs, usuriers le plus souvent, qui, pour retirer le plus grand profit possible de leur marché, ont recours à toutes les rigueurs du droit contre le débiteur. La loi les voit d'un mauvais œil; elle les tolère, mais elle leur est peu favorable.

Nous savons que le vendeur d'une chose corporelle doit compte à l'acheteur évincé, non seulement de la *perte* que lui cause l'éviction, mais encore du *gain* qu'elle l'a empêché de faire. La garantie dont le cédant est tenu envers le cessionnaire ne comprend, au contraire, que la *perte* éprouvée par le cessionnaire évincé: tout ce que la loi veut, c'est qu'il ne soit pas en perte; mais elle ne lui assure aucun bénéfice. Tel est l'esprit général de la loi sur la garantie en matière de cession de créances. Voyons les détails.

[[L'article 1576, qui s'occupe de la garantie légale à laquelle est tenu le vendeur d'une créance, contient la disposition suivante:

1576. " Celui qui vend une créance ou autre droit, doit garantir qu'elle existe et lui est due, quoique la vente soit faite " sans garantie; sauf, néanmoins, l'exception contenue en l'article 1510 " (*a*).]]

Le cédant est donc, indépendamment de toute convention, garant de l'*existence de la créance*. Là s'arrête son obligation. Il ne répond point de la *solvabilité actuelle* ou *future* du débiteur cédé.

Ainsi le cédant vend sa créance *telle qu'elle est*, et le ces-

sous l'effet de l'Acte des lettres de change; voy. les art. 31 et s. de cet acte).

L'endossement est requis pour parfaire le transport, lorsque le titre transporté n'est pas payable au porteur: cour de revision, *Baile* v. *Whyte*, 13 L. C. J., p. 130.

Le signataire du titre transporté ne peut en refuser paiement au porteur sous prétexte qu'une saisie-arrêt lui a été signifiée: cour de revision, *Lamoureux* v. *Roy*, 18 R. L., p. 680.

Les effets payables au porteur ne sont pas sujets, quant à la validité de leur transport, aux articles 1487 et suiv. du code civil, et ne peuvent être revendiqués entre les mains du porteur que sur preuve de sa mauvaise foi: cour d'appel, *McNider* v. *Young*, R. J. Q., 3 B. R., p. 539.

Le transport d'un billet garanti par une hypothèque sur un immeuble comprend l'hypothèque comme accessoire: cour d'appel, *Quebec Bank* & *Bergeron*, 11 Q. L. R., p. 368.

(*a*) Cet article est semblable en substance à l'article 1693 du code Napoléon, correspondant, bien que rédigé en termes plus précis. L'article 1693 C. N., ne mentionne pas l'exception à laquelle renvoie notre article, mais la doctrine, en France, y supplée.

sionnaire l'achète à ses risques et périls. On ne lui vend pas une *bonne* créance, une créance *utile,* qui amènera paiement ; on lui vend et il achète une créance (*a*).

Si la créance existe, l'obligation du cédant est complètement exécutée : car il a tenu toute sa promesse, il a procuré ce qu'il avait promis. Tant pis pour le cessionnaire, si la créance cédée est mauvaise, et s'il n'en retire pas le profit qu'il en attendait : c'est un spéculateur dont la spéculation n'a pas réussi.

Si la créance cédée n'existait pas, ou si elle appartenait à un autre que le cédant, l'action en garantie est acquise au cessionnaire (*b*).

Que doit alors le cédant ? Rien au delà de la *perte* éprouvée par le cessionnaire. Ainsi, il est tenu de lui rembourser : 1° le prix de cession ; 2° les frais et loyaux coûts du contrat ; 3° les frais que le cessionnaire a faits en exerçant contre le cédé des poursuites inutiles, soit parce qu'il n'était pas débiteur, soit parce qu'il l'était d'une autre personne que le cédant. Mais le cessionnaire ne peut pas dire au cédant : " J'ai acheté pour 10,000 francs une prétendue créance de 15,000 francs. Le prétendu débiteur cédé est solvable : donc, si la créance eût existé réellement, j'aurais fait un bénéfice de 5,000 francs. Indemnisez-moi du gain sur lequel j'avais compté, et que je manque de faire par suite de l'inexécution de votre promesse. "

La garantie du cédant ne comprend donc que la *perte* éprouvée ; elle ne comprend point le *gain* que le cessionnaire a été empêché de faire.

Les parties peuvent restreindre ou écarter entièrement l'obligation de garantie. Ainsi, le cédant n'est pas garant de l'existence de la créance, quand il a dit : Je vous vends, non pas ma créance, car je ne suis pas sûr qu'elle existe, mais ma prétention à telle créance. [[Le cessionnaire a connu le danger de la perte, il a acheté à ses risques et périls, et aucune garantie ne lui est due (*c*). C'est l'exception de l'article 1510, que mentionne l'article 1576.]]

(*a*) Celui qui donne le billet d'un tiers en paiement de sa dette, en fait une véritable vente, et, en l'absence de garantie spéciale, il n'est pas responsable de la solvabilité du signataire du billet : cour de revision, *Rowe* v. *Cowan*, R. J. Q., 6 C. S., p. 161 (*Contra*, cour d'appel, *Lewis & Jeffrey*, M. L. R., 7 Q. B., p. 141).

(*b*) Il en est de même si la dette était prescrite au moment du transport : cour d'appel, *Donegani* v. *Choquette*, 2 R. de L., p. 301.

(*c*) Cependant, lors même qu'il est stipulé que la vente a lieu sans garantie, pas même de l'existence de la créance, la vente peut être annulée si elle est entachée d'erreur ou de dol ; ce principe a reçu son applications dans le cas de ventes de créances de faillites basées sur

Elles peuvent aussi étendre l'obligation de garantie, convenir, par exemple, que le cédant répondra de la *solvabilité du débiteur.* Ces mots: *solvabilité du débiteur,* sont amphibologiques. De quelle solvabilité les parties ont-elles entendu parler? Est-ce de la solvabilité existant au moment de la cession, ou de la solvabilité actuelle et future? La loi interprète la clause contre le cessionnaire: la clause ne comprend que la *solvabilité actuelle.* [[L'article 1577 s'en exprime ainsi:

1577. "Lorsque le vendeur, par une simple clause de garantie, répond de la solvabilité du débiteur, cette garantie ne " s'applique qu'à la solvabilité au temps de la vente et jusqu'à " concurrence seulement du prix que l'acheteur a payé " (*a*).]]

Le cédant n'est garant de la *solvabilité future* qu'autant qu'il s'est *expressément* soumis à cette garantie (*b*).

Au reste, la clause de garantie de la solvabilité actuelle, ou

des entrées fausses ou erronées: juge DeLorimier, *Ostigny* v. *Fulton,* R. J. Q., 9 C. S., p. 436; juge Mathieu, *Perrault* v. *Tessier,* M. L. R. 5 S. C., p. 102; juge Charland, *Fortin* v. *Lamarche,* 4 R. de J., p. 132; cour d'appel, *Wade* & *Mooney,* 31 L. C. J., p. 222, et 18 R. L., p. 381. Si le curateur a la faillite a averti l'acheteur qu'il existait une contre réclamation pour un montant inconnu, l'acheteur ne peut se plaindre: juge Pagnuelo, *Ménard* v. *Haines,* 3 R. de J., p. 571.

(*a*) Cet article reproduit en substance les articles 1694 et 1695 du code Napoléon. L'article 1695 C. N., dit que le cédant peut se soumettre ***expressément*** à la garantie de la ***solvabilité future.*** La même chose peut se faire dans notre droit, mais nos codificateurs n'ont pas cru qu'il était nécessaire de le dire.

(*b*) Cependant, si la créance cédée est une créance à terme, la garantie de la solvabilité du débiteur s'étend jusqu'à l'époque de l'échéance: juge Cimon, *Fraser* v. *Roy,* R. J. Q., 3 C. S., p. 501; juge Tellier, *Charron* v. *Mongeau,* 5 R. de J., p. 110.

La garantie de fournir et faire valoir, sans autres expressions démontrant que les parties ont voulu lui donner un sens plus étendu, ne concerne que la solvabilité actuelle du débiteur, ou sa solvabilité jusqu'à l'échéance de la créance: juge Cimon, *Fraser* v. *Roy,* R. J. Q., 3 C. S., p. 501; juge Doherty, *Cardinal* v. *Boileau,* R. J. Q., 11 C. S., p. 431.

Avant de poursuivre le cédant en garantie, le cessionnaire doit avoir discuté les biens du débiteur: juge Dorion, *Homier* v. *Brosseau,* 22 L. C. J., p. 135; cour de revision, *Labelle* v. *Sawyer,* 10 R. L., p. 545; juge Chagnon, *Bédard* v. *Rémillard,* 28 L. C. J., p. 64; juge Tellier, *Charron* v. *Mongeau,* 5 R. de J., p. 110.

Le cédant n'est tenu à la garantie qu'autant que c'est par son fait que le cessionnaire court le risque de perdre sa créance: juge Larue, *Sylvain* v. *Malenfant,* 33 L. C. J., p. 32. Le cessionnaire est responsable des fautes qui peuvent mettre les droits du cédant en péril: cour de revision, *Ethier* v. *Corbeille,* R. J. Q., 6 C. S., p. 267.

actuelle et future, n'engage le cédant que *jusqu'à concurrence du prix qu'il a reçu* (1).

[[Toutes les règles que nous venons de poser relativement à la vente de créances et droits d'action ne sont pas particulières au contrat de vente, mais s'appliquent aussi bien à tout transport de créances et droits d'action contre des tiers par contrat autre que celui de vente. L'article 1578 donne à ces règles une application générale (*a*), mais, quant à la garantie légale, il fait exception en faveur du donateur d'une créance ou d'un droit d'action, qui n'est censé donner la chose qu'autant qu'elle est à lui, et qui n'est tenu par l'effet de la loi à aucune obligation de garantie (art. 796).]]

SECTION II.—De la vente des droits successifs.

La cession d'une hérédité [[ne peut avoir lieu que si l'hérédité est ouverte (art. 658, 1061) ; elle]] peut se présenter sous trois aspects différents :

1° *Vente d'une hérédité à laquelle le cédant se déclare appelé,* [[*sans spécifier en détail les biens dont elle se compose.*]] —Le cédant n'est garant que de l'existence de sa qualité d'héritier. Le cessionnaire n'a aucun recours contre lui, si cette hérédité qu'il croyait bonne s'est trouvée, par le fait, très onéreuse, par exemple, si tel objet qu'il croyait héréditaire ne l'est pas. [[Telle est la disposition de l'article 1579, qui s'exprime ainsi :

1579. " Celui qui vend quelque droit successif sans spécifier en détail les biens dont il se compose, n'est tenu de garantir que sa qualité d'héritier (*b*)."]]

2° *Vente d'une hérédité que le cédant déclare sienne et composée de tels et tels objets.*—Le cédant garantit non seulement

(1) Nous avons dans le t. 5. pp. 558 et suiv., montré par quelles différences la *cession* proprement dite se distingue et se sépare du payement avec *subrogation.*

(*a*) Cet article, qui ne se trouve pas au code Napoléon, se lit ainsi:

1578. " Les articles précédents de ce chapitre s'appliquent également aux transports de créances et droits d'action contre des tiers " par contrats autres que celui de vente, excepté les donations aux- " quelles l'article 1576 ne s'applique pas. "

(*b*) Cet article est semblable à l'article 1696 du code Napoléon, et est indiqué comme étant de droit nouveau. En effet, l'ancien droit ne tenait le vendeur garant que de l'existence de la succession. Ce changement était nécessaire, vu la doctrine adoptée que le vendeur doit être propriétaire de la chose qu'il vend.

que l'hérédité qu'il cède lui appartient, mais encore que les objets qu'il a présentés comme héréditaires font réellement partie de l'hérédité (arg. de l'art. 1579). L'éviction de l'un de ces objets donnerait donc lieu contre lui à l'action en garantie.

3° *Vente, non pas de l'hérédité, mais des droits bien ou mal fondés que le cédant prétend avoir sur l'hérédité.*—Il n'y a pas lieu à garantie lorsque les prétentions cédées ont été reconnues mal fondées, à moins toutefois que le cédant n'ait su, au moment de la cession, qu'il n'avait aucun droit à l'hérédité (art. 1509, 1510).

La vente d'une hérédité comprend la masse des biens grevée de la masse des dettes héréditaires, *emolumentum et onus.* C'est une convention aléatoire, par laquelle il est entendu entre les parties que l'acheteur jouera le rôle d'héritier, qu'entre elles les choses se passeront comme si l'hérédité s'était réellement ouverte dans la personne du cessionnaire. De là il suit que ce dernier doit avoir tout le profit que le cédant aurait retiré de sa qualité d'héritier et supporter la perte qui en serait résultée.

Le vendeur doit donc, à moins de réserve expresse, délivrer à l'acheteur non seulement les objets qui étaient dans l'hérédité au moment de la vente, mais encore les fruits ou revenus qu'il a perçus avant la cession, le montant des créances héréditaires dont il a reçu le paiement, le prix des objets qu'il a aliénés, ainsi que la valeur des choses qu'il a consommées pour son usage ou dont il a disposé à titre gratuit. [[L'article 1580, semblable en substance à l'article 1697 du code Napoléon, le dit dans les termes suivants:

1580 " Si le vendeur a reçu des fruits ou revenus de quel-" que fonds, ou le montant de quelque créance, ou vendu " quelque chose formant partie de la succession, il est tenu de " les rembourser à l'acquéreur, s'il ne les a expressément ré-" servés."]]

De son côté, le cessionnaire doit indemniser le cédant des sommes que celui-ci a employées à l'acquittement des dettes héréditaires. [[Les obligations du cessionnaire sont exprimées à l'article 1581, qui suit:

1581. " Outre les obligations communes aux contrats de " vente, l'acheteur est tenu de rembourser au vendeur toutes " les dettes et frais de la succession payés par ce dernier ; lui " faire raison de tout ce que la succession lui doit, et acquitter " toutes les dettes et obligations de la succession dont le ven-

"deur peut être tenu; à moins d'une stipulation con-"traire (*a*)."]]

Les choses se passant, entre le cédant et le cessionnaire, comme si l'hérédité s'était ouverte dans la personne de ce dernier, il suit que la confusion, qui s'était opérée au profit du cédant ou à son préjudice, est considérée comme n'ayant jamais existé. Ainsi, le cédant peut réclamer du cessionnaire le paiement des créances qu'il avait contre le défunt, et exercer les servitudes établies en faveur d'héritages à lui appartenant sur les biens héréditaires; réciproquement, il est obligé de payer au cessionnaire ce dont il est débiteur envers le défunt, et de souffrir l'exercice des servitudes dont ses biens personnels étaient grevés au profit des biens faisant partie de l'hérédité.

Mais les effets de la confusion ne sont effacés *qu'inter partes*: car, à l'égard des tiers, la cession est *res inter alios acta*. De là il suit que les cautions des dettes dont le cédant était tenu envers le défunt, ou dont le défunt était tenu envers le cédant, sont et restent libérées par l'effet de la confusion qui s'était opérée au profit du cédant ou contre lui (1).

La cession de l'hérédité met le cessionnaire en rapport direct avec les débiteurs de la succession: car l'héritier qui l'a vendue a, par là même, cédé toutes les créances qui la composent. Toutefois, les paiements que les débiteurs héréditaires font de bonne foi au cédant sont opposables au cessionnaire (art. 1145). Celui-ci fera donc bien de se mettre en règle en signifiant la cession de l'hérédité aux débiteurs héréditaires, [[formalité qui est indispensable pour le saisir des créances à l'égard des débiteurs (*b*).]]

La cession d'une hérédité ne met pas le cessionnaire en rapport direct avec les créanciers de la succession: car le cédant, qui s'est constitué héritier pur et simple par le fait seul de la cession (art. 647), et, par suite, débiteur des créanciers du défunt, n'a pas pu se soustraire à ses obligations par la

(1) Voy. mon tome 5, p. 659; MM. Aubry et Rau, t. 4, § 359 *ter*, p. 448, note 7. Voy. cependant M. Laurent, t. 18, n° 507, et t. 24, nº 571.

(*a*) L'article correspondant du code Napoléon (1698) est au même effet, bien que moins complet dans sa rédaction. Ainsi il ne dit pas que l'acheteur est soumis aux obligations communes aux contrats de vente, et est tenu d'acquitter les dettes et obligations de la succession dont le vendeur peut être tenu. Mais cela va de soi.

(*b*) Nous avons vu plus haut, p. 190, comment cette signification peut se faire. On enseigne que la signification n'est pas nécessaire, en France, sous l'empire du code Napoléon, qui ne contient pas d'article correspondant à notre article 1571c. Mais ici, le législateur a prévu le cas de la cession d'une universalité de dettes, et il faut tenir que la signification en est requise.

cession qu'il a faite. On peut céder sa créance, donner un autre créancier à son débiteur; mais on ne cède pas sa dette, on ne peut pas donner un autre débiteur à son créancier. Les créanciers du défunt peuvent donc se faire payer par le cédant, sauf son recours contre le cessionnaire.—Peuvent-ils agir contre ce dernier? Ils n'ont point d'action directe contre lui; mais ils peuvent l'atteindre indirectement, en exerçant, conformément à l'article 1031, l'action que leur débiteur, le cédant, a contre lui (*a*).

Lorsqu'un héritier pour partie a vendu *ses droits successifs,* et que l'un de ses cohéritiers renonce, l'accroissement profite à l'acheteur, à moins d'une réserve expresse au profit du cédant. Qu'est-ce, en effet, qu'acheter une succession? N'est-ce pas vouloir acquérir tous les avantages que le cédant pourrait retirer de sa qualité d'héritier, sa part héréditaire telle qu'il l'avait, c'est-à-dire susceptible de s'augmenter par l'effet du droit d'accroissement? Si donc un héritier vend sa part, sans entendre céder le bénéfice éventuel du droit d'accroissement, il doit le dire expressément [[ou implicitement (*b*) :]] car ce droit est tacitement compris dans la cession comme un accessoire du droit cédé. Ajoutons que, la vente d'une succession étant un forfait qui laisse au compte de l'acheteur les charges imprévues, par exemple, les dettes considérables qui seraient découvertes après la cession, il est juste qu'il ait les chances de l'accroissement.

Dans un autre système, on résout la question en fait. Ainsi, l'accroissement ne profiterait pas au cessionnaire, s'il était démontré, d'après les circonstances, que l'héritier n'a entendu céder que sa part sans l'accroissement (1).

L'héritier qui cède son droit accepte tacitement la succession (art. 647) : le cessionnaire ne peut donc ni la répudier, ni l'accepter sous bénéfice d'inventaire.

(1) Cujas soutenait l'opinion contraire. Voy. Pothier, *Vente,* n° 545.

(*a*) Si la cession d'hérédité contient une délégation de paiement, le créancier, en acceptant cette délégation, peut agir directement contre le cessionnaire.

(b) L'article 1602 du code Napoléon dit que tout pacte obscur dans un contrat de vente s'interprète contre le vendeur, qui doit expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Notre code ne contient pas l'article correspondant. On devra donc avoir recours aux règles ordinaires d'interprétation des contrats, (art. 1013 et suiv.). Mais la vente d'une chose, comprenant les accessoires de cette chose et tout ce qui en fait partie (art. 1499), on peut dire que la cession du titre d'un cohéritier comprend tout les droits que ce titre comporte, et partant le droit d'accroissement.

Rappelons en terminant que les cohéritiers du cédant peuvent écarter le cessionnaire en lui restituant le prix de cession. C'est ce qu'on appelle *exercer le retrait successoral* (art. 710).

SECTION III.—DE LA VENTE DES DROITS LITIGIEUX.

La vente d'un droit litigieux n'a pas pour objet le droit lui-même, mais la prétention bien ou mal fondée à tel ou tel avantage auquel le cédant se croit appelé: *venditur dubius litis eventus.* Celui qui cède un droit garantit que ce droit existe et lui appartient; celui qui cède un droit *litigieux* vend sa prétention telle quelle: *tenetur praestare bonam fidem.*

Le code, déjà peu favorable aux acheteurs de créances, traite avec plus de rigueur encore ces spéculateurs dangereux qui demandent aux ruses de la chicane la fortune qu'ils pourraient acquérir par un travail honorable. Afin de mettre un frein à leur cupidité, et pour arrêter les procès, le législateur a permis au cédé de se faire tenir quitte du droit litigieux, en remboursant au cessionnaire le prix réel de cession, les intérêts de ce prix, les frais de passation et de signification de la cession, ainsi que les frais de l'instance suivie par le cessionnaire jusqu'à la demande en retrait, en le rendant, en un mot, complètement indemne. Par là le cédé éteint, au moyen d'un sacrifice souvent modique, un procès dans lequel sa fortune ou de très grandes valeurs se trouvaient engagées. [[Ce droit de retrait est exprimé dans les termes qui suivent par l'article 1582:

1582. "Lorsqu'une vente de droits litigieux a lieu, celui "de qui ils sont réclamés en est entièrement déchargé en rem- "boursant à l'acheteur le prix de vente avec les frais et loy- "aux coûts et les intérêts sur le prix à compter du jour que "le paiement en a été fait (*a*)."]]

Remarquons que le cédé doit restituer, non pas le prix porté dans l'acte de cession, — car ce prix est souvent mensonger et grossi outre mesure, afin d'empêcher l'exercice du retrait, —

(*a*) Cet article est conforme à l'ancien droit, et semblable en substance à l'article 1699 du code Napoléon, correspondant. Remarquons cependant que ce dernier article dit que le cédé est déchargé en remboursant au cessionnaire *"le prix réel de la cession* etc.," tandis que notre article dit simplement: "*en remboursant le prix de vente.*" Mais ces mots de notre article doivent être interprétés dans le sens de "*prix réel de la vente,*" car autrement la protection que la loi accorde au cédé serait illusoire, le cédant et le cessionnaire pouvant toujours entrer dans l'acte un prix mensonger et grossi.

mais le prix *réel,* c'est-à-dire celui que le cessionnaire a déboursé. — Toutefois, le prix déclaré est réputé prix réel, tant que le contraire n'est pas prouvé. Malheureusement cette preuve est souvent bien difficile à faire (1).

Lorsque le prix de cession consiste en une autre chose qu'une somme d'argent, le cédé doit rendre l'estimation de la chose donnée au cédant en échange du droit litigieux.

Si la cession est *gratuite,* le cessionnaire ne peut pas être écarté. La loi, en effet, veut empêcher la *spéculation* sur les droits litigieux; or, la donation de ces droits n'a point les caractères d'un acte de spéculation. L'article 1582 suppose bien une cession à titre onéreux, puisqu'il parle [[*d'une vente de droits litigieux,* et d'un *prix de vente.*]]

Dans quel cas l'article 1582 est-il applicable? quand le droit est-il *litigieux?*

(1) Le retrait n'est ni l'annulation ni la rescision de la cession; ce n'est pas non plus une rétrocession faite par le cessionnaire au retrayant. On ne peut y voir qu'une sorte de *subrogation,* en vertu de laquelle le retrayant prend le marché du cessionnaire originaire et se rend cessionnaire à sa place (M. Labbé, *Rev. crit.,* t. 6, p. 144; M. Mourlon, *Traité de la transcr.,* n° 64, p. 161; M. Demolombe, *Rev. prat.,* t. 7, p. 335; M. Laurent, t. 24, nos 604 et suiv.).

Il semble donc que, tandis que le retrayé disparait du contrat comme s'il n'y avait jamais été partie, *perinde, ac si non emisset,* le retrayant l'y remplace activement et passivement, *in omnibus et per omnia,* comme s'il avait acheté lui-même dès l'origine, *ac si emisset a venditore.* (En ce sens, M. Labbé, *Rev. crit.,* t. 6, p. 144.—Voy. aussi M. Mourlon, *Traité de la transcr.,* n° 64, p. 161). Si cette donnée était admise, les rapports de vendeur et d'acheteur étant réputés exister directement entre le cédant et le retrayant, il faudrait en conclure, avec M. Labbé, que le cédant a désormais pour débiteur du prix de cession, non plus le cessionnaire originaire, lequel est, par le fait du retrait, libéré de toute obligation, mais le retrayant qui a pris sa place.

M. Demolombe suit un autre système. "Il est bien vrai, dit-il, que l'effet du retrait consiste à subroger le retrayant au retrayé, mais cette subrogation, ayant lieu par une opération dans laquelle le cédant ne figure pas, est à son égard *res inter alios acta.* Comment, dès lors, pourrait-elle avoir pour effet de dénaturer sa position, en le mettant en rapport de droit et de crédit avec un débiteur qu'il ne connaît pas?"

Ainsi, suivant M. Demolombe, deux points de vue doivent être envisagés:

Entre le retrayant et le retrayé, le retrait subroge le premier au second, comme si celui-ci avait toujours été étranger au contrat, *ac si non emisset;*

Dans les relations du cédant avec le retrayé, la subrogation ou le retrait ne change rien au contrat primitif (*Rev. prat.,* t. 7, p. 335).

[[Je crois que le système suivi par Demolombe est le plus juridique. Voy. en ce sens, M. Baudry-Lacantinerie, *Précis,* t. 3, n° 651.]]

Dans l'ancienne jurisprudence, un droit *contesté en justice* pouvait être réputé *non litigieux,* lorsque la contestation était absurde, sans aucun fondement, le résultat d'une entêtement ridicule. Réciproquement, un droit pouvait *être litigieux, quoique non encore contesté en justice,* lorsqu'il était probable qu'il le serait. Sur tous ces points, les tribunaux étaient appréciateurs souverains.

[[Le code a adopté le même système, que l'article 1583 exprime dans les termes suivants:

1583. "Un droit est réputé litigieux lorsqu'il est incertain, "disputé ou disputable par le débiteur, soit que la demande "en soit intentée en justice, ou qu'il y ait lieu de présumer "qu'elle sera nécessaire (*a*)."

Ainsi, on peut dire avec Pothier: "*Est litigieux* le droit qui est contesté ou qui le sera probablement." Il n'est pas même nécessaire que le demandeur ait lancé une assignation; il suffit que le droit réclamé soit incertain et disputable. Et si le défendeur a été assigné, il importe peu qu'il ait ou non plaidé au fond, du moment que le droit du demandeur est disputable. Mais les exceptions préliminaires (*b*),]] c'est-à-dire les défenses qui n'ont pour objet que d'écarter temporairement la demande, ne suffiraient pas pour rendre le droit litigieux dans le sens de l'article 1582.

Le droit qu'a le cédé d'écarter le cessionnaire est fondé sur le peu de faveur que méritent les acheteurs de procès. Aussi ce droit lui est-il refusé toutes les fois que la cession du droit litigieux s'explique naturellement par des motifs honorables qui excluent toute idée de spéculation. De là les [[quatre exceptions qu'énumère l'article 1584, dont voici le texte:

1584. "Les dispositions contenues en l'article 1582 ne s'ap"pliquent pas:

"1° Dans le cas où la vente a été faite à un cohéritier ou "copropriétaire du droit vendu;

"2° Lorsqu'elle est faite à un créancier en paiement de ce "qui lui est dû;

"3° Lorsqu'elle est faite au possesseur de l'héritage sujet "au droit litigieux;

(*a*) Cet article va plus loin que l'article 1700 du code Napoléon, correspondant, qui dit qu'un droit est litigieux lorsqu'il y a *procès* et *contestation* sur le *fond* du droit.

(b) Sauf peut-être celle de litispendance qui est une fin absolue de non-recevoir. Et alors on pourra dire que le droit est litigieux, puisqu'il y a procès pendant.

" 4° Lorsqu'il a été rendu par le tribunal un jugement main-
" tenant le droit en question; ou lorsque le droit a été établi
" et que le litige est en état d'être jugé (*a*)."

Le retrait n'a donc pas lieu:]]

1° "Lorsque le droit litigieux a été cédé par un cohéritier à son cohéritier." Exemple: Paul, engagé dans un procès avec *Primus,* meurt laissant deux héritiers. Le droit litigieux s'est de plein droit divisé entre eux, et chacun d'eux en a la moitié. Si l'un achète la part de l'autre, *Primus* ne pourra pas l'écarter: car cette cession n'est pas une spéculation: elle n'est qu'un arrangement de famille, une opération qui, le plus souvent, a pour but de faciliter le partage des biens qui sont dans l'indivision. Mais, si *Primus* avait cédé son droit litigieux à l'un des deux héritiers, on rentrerait dans la règle: car, dans ce cas, la cession ne serait pas faite au *cohéritier du cédant.*

2° "Lorsque la cession a été faite à un créancier en paiement de ce qui lui est dû." Le cessionnaire avait ici un motif très légitime: car peut-être eût-il tout perdu, s'il eût refusé le droit litigieux qui lui était offert. On reçoit ce qu'on peut des mauvais payeurs!

3° "Lorsqu'elle a été faite au possesseur de l'héritage sujet au droit litigieux." Exemple. *Primus* revendique contre moi l'immeuble que je possède; intervient *Secundus,* qui le revendique également. Je n'ai pas trop de confiance, mais j'espère triompher facilement contre *Secundus.* Si, pour réussir plus sûrement, j'achète la prétention de *Primus, Secundus* ne pourra pas m'écarter.

[[4° "Lorsqu'il a été rendu par le tribunal un jugement maintenant le droit en question, ou lorsque le droit a été établi, et que le litige est en état d'être jugé." Le cessionnaire ayant, par l'instruction du procès, levé et éclairci les difficultés qui rendaient le droit incertain, et la loi, d'ailleurs, n'accordant le retrait au débiteur que pour empêcher le procès auquel la dette pouvait donner lieu, le motif de la loi cesse alors complètement (*b*)

Je ne reviendrai pas ici sur la question de la nullité du transports de droits litigieux, en certains cas (art. 1485), que j'ai traitée *supra,* pp. 44 et suiv.

Une partie défenderesse ne peut, en même temps qu'elle

(*a*) Les trois premiers paragraphes de cet article reproduisent en substance l'article 1701 du code Napoléon, mais le quatrième paragraphe ne se trouve pas au code Napoléon.

(*b*) Pothier, *Vente* n° 597.

conteste la créance, plaider l'exception de droit litigieux et demander subsidairement le retrait: juge Casault, *Weil* v. *Gagnon*, 13 Q. L. R., p. 357; cour de revision, *Chartrand* v. *Cité de Sorel*, R. J. Q., 7 C. S., p. 337; juge Taschereau, *Boisseau* v. *Williams*, 4 R. de J., p. 544 ; juge Cimon, *Pelletier* v. *Riou*, 10 R. de J., p. 247; juge Langelier, *Crevier* v. *Evans*, R. J. Q., 21 C. S., p. 309, (voy. néanmoins, le jugement du juge Mathieu, dans cette dernière cause, R. J. Q., 20 C. S., p. 179). Le défendeur qui plaide l'exception de droits litigieux doit offrir et consigner le montant qu'il allègue être le prix de vente de ces droits: juge Davidson, *Gauthier* v. *Monarque*, R. J. Q., 19 C. S., p. 93.

Le cessionnaire de droits litigieux n'a pas de recours en garantie contre le cédant, si le débiteur invoque l'exception de droits litigieux: juge Mathieu, *Lamarche* v. *Banque Ville-Marie*, 20 R. L., p. 328.

L'achat d'une dette qui a été payée, mais dont il n'y a pas quittance, est, pour l'acquéreur qui a été informé du paiement, celui d'une dette litigieuse, et la preuve testimoniale suffit, pour prouver le caractère litigieux d'une dette, même excédant $50 : cour de révision, *Côté* v. *Haughey*, 7 Q. L. R., p. 142. Le défendeur doit établir qu'au moment de la vente l'acquéreur savait qu'il y aurait un procès: cour d'appel, *Quebec Montmorency and Charlevoix Ry.* & *Gibsone*, R. J. Q., 9 B. R., p. 175. Toutefois un droit n'est pas litigieux par cela seul que le défendeur le conteste: cour de revision, *Watters* v. *Powell*, R. J. Q., 12 C. S., p. 350 (confirmé en cour suprême, 28 *Supreme Court Repts.*, p. 133).

La vente d'une partie indivise d'un immeuble ne peut être considérée comme celle d'un droit incertain ou disputable, par cela seul que l'acquéreur pouvait présumer qu'il serait poursuivi en partage: juge Taschereau, *Boisseau* v. *Williams*, 5 R. de J., p. 325. Un droit qui n'est pas litigieux de sa nature peut le devenir s'il est acquis dans le but de servir dans un litige: juge Andrews, *in re Guay*, R. J. Q., 7 C. S., p. 25. Le caractère litigieux d'une créance lui reste attaché si elle est transportée par le premier cessionnaire: juge Langelier, *Crevier* v. *Evans*, R. J. Q., 21 C. S., p. 309.

Il est vrai qu'un droit litigieux cesse de l'être du moment qu'il a été affermi par un jugement (juge Larue, *Charest* v. *Béland*, R. J. Q., 7 C. S., p. 213), mais il faut que le jugement ait eu pour objet le droit particulier dont il s'agit, et non pas simplement un droit de même nature: cour d'appel, *Brady* & *Stewart*, M. L. R., 2 Q. B., p. 272 (confirmé par la cour suprême, 15 *Supreme Court Repts.*, p. 82, et 10 L. N., p. 324).

Cependant on a jugé que lorsqu'une taxe a été déclarée illégale par les tribunaux, la réclamation, contre la corporation municipale qui l'a perçue, par ceux qui l'ont payée, n'est pas un droit litigieux: cour de revision, *Chartrand* v. *Cité de Sorel*, R. J. Q., 7 C. S., p. 337.

La cession, par adjudication publique, de créances litigieuses dépendant d'une faillite, ou la cession de créances comprises dans la vente d'une universalité de biens ou créances, n'est pas soumise au retrait : juge de Lorimier, *Guilbault* v. *Desmarais*, 18 R. L., p. 517 ; cour d'appel *Brossard* & *Banque du Peuple* & *Desserres*, R. J. Q., 13 B. R., p. 148.

Le fait que le créancier d'une dette a commis un *champerty* avec un tiers aux fins de la poursuite à intenter contre le débiteur, ne donne pas à ce dernier le droit de demander le renvoi de l'action; cour d'appel, *Dussault* & *Chemin de fer du Nord*, 12 Q. L. R., p. 50; même cour, *Ritchot* & *Cardinal*, R. J. Q., 3 B. R., p. 55; même cour, *Compagnie de chemin de fer du Pacifique* & *Birabin dit St-Denis*, R. J. Q., 4 B. R., p. 516. Voy. cependant la cause de *Power* & *Phelan*, 4 D. C. A., p. 57, dans laquelle la cour d'appel a renvoyé l'action intentée par le cessionnaire, pour le motif que la cession constituait un *champerty*. Dans tous les cas, si l'action du cessionnaire est ainsi renvoyée, le cédant reprend tous ses droits: juge Loranger, *Higgins* v. *Power*, M. L. R., 1 S. C., p. 268.

Si plusieurs créanciers dans une même affaire litigieuse se réunissent et transportent leurs droits à l'un d'entre eux dans le seul but d'intenter une poursuite unique, l'exception de droits litigieux ne peut être plaidée contre ce dernier: juge Pagnuelo, *McDonald* v. *Rankin*, M. L. R., 7 S. C., p. 44.

CHAPITRE XI.—Des ventes forcees et des cessions ressemblant a la vente.

Ce chapitre ne se trouve pas au code Napoléon, mais les dispositions qu'il renferme, et dont quelques unes touchent à la procédure, complètent le titre *De la vente*. Il y est question d'abord des ventes forcées, et ensuite de quelques cessions qui ressemblent à la vente, telle que la dation en paiement, et le bail à rente. Nos codificateurs, pour formuler les articles que je commenterai très brièvement, se sont inspirés de l'ancien droit comme des observations des commentateurs du code Napoléon (*a*). Ainsi la dation en paiement est comme en

(*a*) Il faut excepter, cependant, les articles qui traitent du bail à rente qui, tel que le code l'a conservé, diffère essentiellement du bail à rente de l'ancien droit.

France, tandis que le bail à rente nous vient de l'ancien droit. Les règles qui régissent les ventes forcées sont admises en France comme en ce pays, mais le code Napoléon, à la différence de notre code, ne s'en explique pas. Sur ce point, il ne sera pas nécessaire d'être long.

SECTION I.—Des ventes forcées.

La vente forcée est celle qui se fait sous l'autorité de la justice, soit en exécution d'un jugement, soit par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, et cela que le propriétaire le veuille ou ne le veuille pas. Il y a donc deux espèces de ventes forcées, celle qui se fait par autorité de justice, et que j'appellerai vente judiciaire, et celle qui a lieu par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique.

I. La vente judiciaire. — L'article 1585 pose en ces termes le principe qui permet au créancier de faire vendre, en exécution du jugement qu'il a obtenu contre son débiteur, les biens meubles ou immeubles de celui-ci.

1585. " Le créancier qui a obtenu jugement contre son dé-" biteur peut faire saisir et vendre, pour satisfaire à tel juge-" ment, les biens meubles et immeubles de son débiteur, à " l'exception seulement des choses qui en sont exemptées spé-" cialement par la loi ; sauf les règles et formalités prescrites " au code de procédure civile. "

Cet article est la conséquence de l'article 1980 aux termes duquel quiconque est obligé personnellement est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir, à l'exception de ceux qui sont spécialement déclarés insaisissables. Si donc le débiteur ne remplit pas son obligation, le créancier peut obtenir contre lui un jugement de condamnation, et, en exécution de ce jugement, faire saisir ses biens non déclarés insaisissables.

Pour être forcée, cette vente n'en est pas moins régie, en principe, par les mêmes règles, quant aux obligations qu'elle entraîne, que la vente volontaire. Ainsi, en cas d'éviction, l'adjudicataire a un recours en garantie contre le débiteur qui a, malgré lui, joué le rôle de vendeur, et non seulement contre le débiteur, mais encore contre les créanciers qui ont touché le prix d'adjudication. En cela, il a plus de recours que n'en possède l'acheteur à une vente volontaire, lequel ne peut recourir que contre le vendeur. Mais son recours contre les créanciers colloqués n'est que subsidiaire, car le débiteur est son principal obligé. Nous trouvons l'énonciation de cette

obligation de garantie dans l'article 1586 qui se lit comme suit:—

1586. " Dans les ventes judiciaires sur exécution, l'ache-" teur, au cas d'éviction, peut recouvrer du débiteur le prix " qu'il a payé avec les intérêts et les frais du titre; il peut " aussi recouvrer ce prix avec intérêt des créanciers qui l'ont " touché, sauf leur exception aux fins de discuter les biens du " débiteur."

A première vue on peut se demander comment l'adjudicataire peut être évincé, car le décret purge la plupart des droits réels qui peuvent affecter les biens vendus. De fait, quand il s'agit de meubles, l'adjudicataire qui a payé le prix d'adjudication est à l'abri de toute revendication, sauf le cas de fraude ou de collusion (art. 1490 C. C., 668 C. P. C.); mais lorsque des immeubles ont été vendus, l'adjudicataire peut être évincé si la vente n'a pas été faite sur une personne possédant ces immeubles à titre de propriétaire; il peut l'être également, dans tous les cas, si les conditions et formalités essentielles prescrites pour la vente n'ont pas été observées (art. 784 C. P. C.) (*a*). Il peut lui-même demander la nullité du décret en deux cas: 1° lorsqu'il est exposé à l'éviction à raison de quelque douaire coutumier, substitution ou autre droit non purgé par le décret (*b*) ; 2° lorsque l'immeuble est tellement différent de la description qui en est donnée dans le procès-verbal de saisie, qu'il est à présumer que l'adjudicataire n'aurait pas acheté s'il eût connu cette différence (art. 785 C. P. C.). Dans tous ces cas l'obligation de garantie du débiteur et des créanciers qui ont touché le prix d'adjudication est ouverte.

Et quant à l'obligation des créanciers de rembourser le prix à l'adjudicataire, je crois qu'elle doit se restreindre au remboursement de la portion du prix qu'ils ont réellement touchée. Ainsi si ce prix a été distribué parmi plusieurs créanciers, chacun d'eux se libèrera de son obligation de garantie en remboursant à l'acquéreur, avec l'intérêt légal, le montant qui lui a été payé en vertu du jugement de distribution. L'intérêt ne devrait courir qu'à compter du moment où le

(*a*) Il n'est pas nécessaire de parler ici de l'autre cas de l'art. 784, le dol ou les artifices pratiqués à la connaissance de l'adjudicataire pour écarter les enchères.

(*b*) On a jugé cependant que l'adjudicataire qui a payé le prix de vente ne peut demander la nullité du décret pour simple danger d'éviction: cour suprême, *Deschamps & Bury,* 19 *Supreme Court Repts.,* p. 274, confirmant le jugement de la cour d'appel, et celui de la cour de revision, R. J. Q., 12 C. S., p. 155.

créancier à touché le montant de sa collocation, car ce n'est que de ce moment que le quasi contrat qui l'oblige à rembourser le prix en cas d'éviction, a pris naissance.

L'adjudicataire évincé a encore un autre recours. Lorsque l'éviction provient d'informalités de la saisie ou du fait que la vente a été faite *super non domino et possidente,* il peut réclamer du créancier saisissant les dommages qu'il en éprouve. Il y a eu faute de ce créancier en n'observant point les formalités exigées par la loi, ou en saisissant impudemment une chose qui n'appartenait pas ostensiblement à son débiteur, et cette faute engendre sa responsabilité civile (*a*).

Une vente forcée ne donne lieu, en principe, à garantie que contre l'éviction; la garantie des défauts cachés n'existe pas (art. 1531). Toutefois, nous avons vu que l'adjudicataire peut demander la nullité du décret, lorsque l'immeuble vendu est tellement différent de la description qui en est donnée dans le procès-verbal de saisie, qu'il est à présumer que l'adjudicataire ne l'aurait pas acheté s'il eût connu cette différence èart. 785 C. P. C.). Dans ce cas il y a lieu à garantie (*b*).

La vente judiciaire donne à l'acquéreur des droits plus absolus que la vente volontaire. Ainsi elle purge la plupart des droits réels qui grevaient l'immeuble vendu. Le code renvoie ici au titre *Des privilèges et hypothèques* et au code de procédure civile et je ferai le même renvoi (*c*).

II. De la vente sur expropriation. — Nous avons vu à l'article 407, que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. Le droit de propriété est inviolable, mais l'intérêt privé doit céder devant l'intérêt public. Le propriétaire peut donc être forcé de vendre sa

(*a*) C'est la disposition de l'article 1587 qui se lit comme suit:
1587. "Le dernier article qui précède est sans préjudice au recours "que l'adjudicataire peut avoir contre le créancier poursuivant à "raison des informalités de la saisie, ou de ce qu'elle a été faite d'une "chose qui n'appartenait pas ostensiblement au débiteur."

(*b*) On a même admis l'adjudicataire à réclamer des créanciers qui ont touché le prix la partie du prix correspondant au défaut de contenance: cour d'appel, *Desjardins* & *Banque du Peuple,* 10 L. C. R., p. 325. Mais l'adjudicataire qui aurait connu, au temps de la vente, l'erreur dans la désignation de l'immeuble, ne serait pas admis à réclamer: *Melançon* v. *Hamilton,* 16 L. C. J., p. 57, cour d'appel.

(*c*) Voici le texte de l'art. 1588 qui fait ce renvoi:
1588 "Les règles générales concernant l'effet des ventes judiciaires "forcées, quant à l'extinction des hypothèques et des autres droits et "charges, sont énoncées au titre *Des privilèges et hypothèques* et au "code de procédure civile."

chose, mais il a droit alors à une indemnité qui doit lui être payée ou offerte préalablement.

Le code ne pose pas les règles de l'expropriation. Il se contente d'en affirmer le principe dans les termes qui suivent:

1589. " Dans le cas où des biens-fonds sont requis pour un " objet d'utilité publique, le propriétaire peut être contraint " de les vendre, ou en être exproprié sous l'autorité de la loi, " en la manière et suivant les règles prescrites par des lois " spéciales."

Le pouvoir d'exproprier n'appartient pas seulement à l'Etat; les corporations municipales, les compagnies de chemin de fer et d'autres corps publics en sont investis. Dans tous les cas il est indispensable que l'expropriant adopte les procédures prescrites par la loi spéciale qui le régit. J'indiquerai sommairement quelques unes de ces lois:

Code municipal (articles 902 à 924, et articles 640 à 640*i*); voy. aussi les art. 4561 et suiv. des S. R. P. Q., pour les corporations de ville qui ne sont pas sujettes à la loi de 1903, ci-après mentionnée;

Loi d'expropriation de Québec (articles 5754*a* et suivants des S. R. P. Q., ajoutés par 54 Vict., ch. 38);

Acte des expropriations (fédéral, S. R. C., ch. 39, et amendements);

Loi des cités et villes, 1903; articles 532 et suiv.. (3 Ed. VII, Québec, ch. 38);

Acte des chemins de fer, fédéral, 1888, et amendements;

Acte des chemins de fer, provincial (articles 5164 et suiv. des S. R. P. Q., et amendements).

La vente qui se fait par voie d'expropriation donne à l'acquéreur un titre encore plus parfait que celui qui résulte de la vente judiciaire. Certains droits, tels que le douaire ou les substitutions non ouverts, ne sont pas purgés par le décret, et l'adjudicataire, qui n'a acquis que le droit résoluble du débiteur, peut être évincé par celui qui possède un droit supérieur au sien. Il n'en est pas ainsi en matière d'expropriation. " Dans le cas de vente ou d'expropriation pour cause " d'utilité publique," dit l'article 1590, " l'acquéreur de la pro- " priété n'en peut être évincé. Les hypothèques et autres " charges sont éteintes, sauf aux créanciers leur recours sur " le prix et sans préjudice aux lois spéciales concernant cette " matière."

Ainsi, comme nous l'avons vu, l'aliénation finale de biens substitués peut avoir lieu, avant l'ouverture de la substitution, par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique (art. 953).

Nous trouvons à l'article 1591 une disposition de renvoi qui s'applique à la vente judiciaire comme à celle sur expropriation.

1591. " Les règles concernant les formalités et la procé-" dure en matière de ventes judiciaires ou autres ventes " forcées, et sur expropriation, sont contenues dans le code " de procédure civile et dans les actes relatifs aux munici-" palités et compagnies incorporées; ces ventes et expro-" priations sont sujettes aux règles applicables généralement " au contrat de vente, lorsque ces règles ne sont pas incom-" patibles avec les lois spéciales, ou quelque article de ce " code. "]]

SECTION II.—DE LA DATION EN PAIEMENT.

[[La dation en paiement, *datio in solutum*, d'après Pothier (*Vente*, N° 600, " est un acte par lequel un débiteur donne " une chose à son créancier, qui veut bien la recevoir à la " place et en paiement d'une somme d'argent ou autre chose " qui lui est due. " Le code Napoléon n'en parle que lorsqu'il s'agit de préciser les cas exceptionnels où la vente peut avoir lieu entre époux (art. 1595 C. N.), mais les auteurs reconnaissent son existence et l'assimilent à la vente (*a*). Notre code lui consacre un article unique où les règles qui la régissent sont indiquées. C'est l'article 1592, qui ne se trouve pas au code Napoléon.

1592 " La dation d'une chose en paiement équivaut à vente " et rend celui qui la donne ainsi sujet à la même garantie.

" La dation en paiement n'est cependant parfaite que par la " délivrance de la chose. Elle est assujettie aux dispositions " relatives à l'annulation des contrats et paiements contenues " dans le titre *Des obligations.* "

Notre article dit que la dation en paiement *équivaut à vente* (*b*). Toutefois, comme le dit Pothier, ce n'est pas tout à fait un contrat de vente, et il diffère notablement de la véritable vente que consentirait le débiteur à son créancier dans l'intention d'opposer à celui-ci la compensation de sa

(*a*) M. Baudry-Lacantinerie, Précis, t. 3, n° 478.

(*b*) La dation en paiement est donc un contrat onéreux qui n'est pas, pour sa validité, soumis aux formalités requises pour la donation entre vifs: cour suprême, *Lacoste* & *Wilson*, 20 *Supreme Court Repts.*, p. 218; cour d'appel, même cause, 20 R. L., p. 285. La dette naturelle, ou simplement morale, suffit pour faire de la donation un contrat onéreux: cour de revision, *Drouin* v. *Provencher*, 9 Q. L. R., p. 179.

créance avec le prix de vente. On peut signaler plusieurs différences entre les deux contrats.

Ainsi lorsqu'il s'agit de la vente, le consentement des parties suffit pour rendre l'acheteur propriétaire, indépendamment de la tradition; cette tradition, au contraire, est indispensable pour la perfection de la dation en paiement (*a*).

Autre différence. Si une personne croyant erronément être débitrice d'un tiers remet une chose à celui-ci, en paiement de la dette qu'elle croit lui devoir, elle peut répéter cette chose comme ayant été donnée sans cause. Si, au contraire, elle avait vendu cette chose avec l'intention d'acquérir ainsi une créance qu'elle opposerait en compensation d'une dette qu'elle croyait devoir à l'acheteur, la vente ne peut être attaquée à raison de son erreur et il ne lui restera qu'à exiger le prix de vente (*b*).

Mais à ces différences près, la dation en paiement est régie par les mêmes règles que la vente. Ainsi, elle assujettit le débiteur à la garantie contre l'éviction et les défauts cachés; l'action qu'elle confère au créancier, et qu'on appelait dans l'ancien droit *actio utilis ex empto*, est la même que celle qui naît de la garantie dans une vente ordinaire, le prix de vente étant le chiffre de la créance que la dation a éteinte. Outre cette action, Pohier (*Vente* n° 604) enseignait que le créancier, au cas d'éviction, pouvait exercer sa créance même, le débiteur n'ayant pu être libéré par un paiement qui se trouve inefficace.

L'article 1592 réserve cependant le droit des autres créanciers d'attaquer la dation en paiement comme ayant été faite en fraude de leurs droits. Toutefois, comme il s'agit d'un contrat à titre onéreux, le créancier qui attaque la dation en paiement aura à prouver que le créancier à qui la dation en paiement a été faite, avait connaissance, au moment de cette dation, de l'insolvabilité de son débiteur.]]

(*a*) On a jugé cependant que la délivrance de la chose donnée n'est requise pour rendre la dation en paiement parfaite, qu'entre le cédant et l'acquéreur; les tiers ne sont pas reçus à en invoquer le défaut: cour de revision, *Drouin* v. *Provencher*, 9 Q. L. R., p. 179; juge Casault, *Dignard* v. *Robitaille*, 15 Q. L. R., p. 376; cour de revision, *Caron* v. *Houle*, R. J. Q., 2 C. S., 186; juge Gagné, *Caron* v. *Desmeules*, 5 R. de J., p. 562.

(*b*) Pothier (n° 601) enseignait, d'après Dumoulin, que celui qui donne une chose en paiement d'une dette qu'il croît être de deux cents livres, alors qu'il n'en devait que cent livres, peut en offrant le remboursement de sa dette, répéter la chose même qu'il avait donnée en paiement.

SECTION III.—DU BAIL A RENTE.

[[Nous rencontrons encore ici un contrat qui ressemble à la vente et qui était fort usité sous l'ancien droit. De nos jours, cependant, bien que le code l'ait conservé, mais non pas tel qu'il existait autrefois, le bail à rente est à peu près inconnu dans la pratique. Il suffira donc d'en parler très brièvement.

Pothier (*a*) définissant le bail à rente "un contrat par "lequel l'une des parties baille et cède à l'autre un héritage, "ou quelque droit immobilier, et s'oblige de le lui faire avoir "à titre de propriétaire, sous la réserve qu'il fait d'un droit "de rente annuelle d'une certaine somme d'argent, ou d'une "certaine quantité de fruits qu'il retient sur ledit héritage, et "que l'autre partie s'oblige réciproquement envers elle de lui "payer, tant qu'elle possédera le dit héritage (*b*)."

Cette définition était exacte au temps de Pothier, la vente elle-même n'étant pas alors translative de propriété. Mais puisque le bail à rente équivaut à vente (art. 1593), et que la vente elle-même rend l'acheteur propriétaire par le seul consentement des parties et sans tradition, il faut dire que le bail à rente est un contrat par lequel le bailleur transporte un immeuble ou un droit immobilier au preneur à titre de propriété, moyennant une rente que celui-ci s'oblige à lui payer.

Sauf que la rente remplace le prix, le bail à rente ne diffère guère de la vente. Il se distingue au contraire d'une manière essentielle du louage ou de l'emphytéose: dans le louage le bailleur reste propriétaire et ne transporte au preneur que le droit de jouir de la chose; dans l'emphytéose, il conserve le domaine direct de la chose et ne cède le domaine utile au preneur que pour un temps limité.

Je vais maintenant citer les articles que le code consacre au bail à rente. L'article 1593 pose en ces termes la règle qui veut que le bail à rente équivaille à la vente.

1593. "L'aliénation d'immeubles à perpétuité par bail à "rente équivaut à vente. Elle est soumise aux mêmes règles "que le contrat de vente, en autant qu'elles peuvent y être "applicables."

Donc le bailleur s'oblige à la garantie comme le vendeur et

(*a*) *Bail à rente*, n° 2.

(*b*) Nous verrons qu'il est inexact maintenant de dire que le bailleur se réserve un droit réel et que le preneur n'est obligé à la rente que tant qu'il possède l'héritage.

le preneur a les mêmes droits et obligations, *mutandis mutatis*, que l'acheteur.

L'article 1594 ajoute:

1594. " La rente peut être payable en argent ou en effets.
" La nature de cette rente et les règles auxquelles elle est " assujettie sont énoncées dans les articles relatifs aux rentes " contenu dans le deuxième chapitre du titre premier du " livre deuxième. "

Le bail à rente tel que conservé par le code diffère essentiellement du bail à rente de l'ancien droit. Autrefois il était permis de créer une rente foncière à perpétuité et sans faculté de rachat ; la perpétuité était même de la nature de la rente foncière. Il en résultait que cette rente était immeuble et constituait un droit réel dans la chose, de telle sorte qu'elle était due par la chose plutôt que par la personne, et que le preneur pouvait toujours s'en libérer par le déguerpissement. Il en est autrement aujourd'hui. Sans revenir sur une matière que j'ai traitée ailleurs (*a*), je puis dire que la rente foncière, comme la rente constituée, n'est qu'une simple créance, qu'elle ne peut être stipulée pour plus de quatre-vingt-dix-neuf ans, ou la durée de la vie de trois personnes consécutivement, qu'elle est essentiellement rachetable, sauf le droit des parties de stipuler qu'elle ne sera remboursée qu'à un certain terme convenu qui ne peut excéder trente ans (art. 389 et suiv.). Donc quand le bailleur cède un immeuble par bail à rente, il peut bien stipuler que cette rente continuera à être payée pendant quatre-vingt-dix-neuf ans, ou pendant la durée de la vie de trois personnes consécutivement, mais à la fin de cette période le capital de la rente pourra être exigé du débiteur. Sauf le cas où il a été stipulé que le remboursement ne pourra être effectué pendant un certain terme qui ne peut excéder trente ans, le débirentier peut en tout temps racheter la rente en en payant le capital. En tout cela nous sommes loin de la doctrine de l'ancien droit (*b*).

Il y a encore une différence essentielle entre le bail à rente d'aujourd'hui, et celui dont parlait Potheir. Autrefois, je l'ai dit, la rente était un droit réel que le bailleur conservait dans l'immeuble cédé; elle était due principalement par l'immeuble, et le preneur n'y était obligé qu'à cause de l'héritage et en qualité de possesseur de cet héritage. Il en était libéré à l'avenir par la perte de l'immeuble par cas fortuit, ou par l'a-

(*a*) Voy. mon tome 2, pp. 444 et suiv.

(*b*) La modification de notre droit date de 1859.

liénation qu'il en faisait, ou enfin par le déguerpissement (*a*).

Aujourd'hui la rente foncière n'est qu'une créance, qui, comme toute autre créance, peut être garantie par droit d'hypothèque, mais qui n'en constitue pas moins un droit personnel. Il s'ensuit que le preneur en reste obligé malgré l'aliénation ou la perte de la chose, et qu'il ne peut s'en libérer par le déguerpissement.

C'est du reste ce que décrète l'article 1595 en ces termes:

1595. "L'obligation de payer la rente est une obligation personnelle. L'acheteur n'en est pas libéré par le déguerpissement de l'héritage, non plus que par la destruction de la propriété par cas fortuit ou force majeure."

En un mot, le preneur acquiert la propriété de l'immeuble et avec cette propriété les risques de la chose et l'obligation personnelle de payer la rente quoi qu'il arrive.

On voit donc que le bail à rente n'est qu'une variante de la vente et qu'il faut se garder de le confondre avec le contrat du même nom dont parlent les vieux auteurs.

Je puis ajouter que lorsque la rente est assurée par privilège et hypothèque du vendeur—et le bailleur que l'article 1593 assimile au vendeur aurait un privilège aux termes de l'article 2014—le créancier a le droit de demander que la vente par décret de l'immeuble affecté à tel privilège et hypothèque, soit faite à la charge de la rente ainsi constituée (art. 1792, 1908). Dans le cas de tel privilège ou hypothèque, le tiers détenteur ne peut opposer l'exception de discussion au créancier (art. 2067).]]

(*a*) La cour d'appel avait cependant jugé que la promesse de *payer* la rente à *perpétuité* empêchait l'acquéreur de se libérer par le déguerpissement: *Hall & Dubois,* 8 L. C. R., p. 361.

TITRE SIXIÈME.

DE L'ECHANGE.

En droit romain, l'échange était un contrat *réel.* La simple convention d'échanger n'était qu'un pacte non productif d'obligations: le contrat se formait lorsque l'une des parties avait transféré la propriété d'une chose pour en acquérir une autre en échange. Il y avait alors, au profit de celle des parties qui avait ainsi aliéné sa chose, une action *praescriptis verbis* pour se faire livrer la chose promise en retour.

Il n'en est plus de même aujourd'hui. L'échange, comme la vente, est purement *consensuel* (*a*): il existe, avec tous les effets qui lui sont propres, dès que les parties sont d'accord, et indépendamment de toute tradition. Ainsi, lorsque nous sommes convenus d'échanger votre pré contre ma maison, l'échange existe par le seul effet de notre consentement; chacun de nous devient immédiatement, et sans qu'il y ait besoin d'aucune tradition, propriétaire de la chose qu'il a stipulée en échange de la chose qu'il a promise.

[[Le premier alinéa de l'article 1596 définit l'échange comme suit:

1596. "L'échange est un contrat par lequel les parties se "donnent respectivement une chose pour une autre (*b*)."]]

Cette définition n'est pas exacte. Prise à la lettre, elle nous conduirait à dire qu'il est *de l'essence* de l'échange d'opérer, dès sa formation et par sa seule énergie, une double *datio,* c'est-à-dire une *double mutation de propriété,* et qu'ainsi il n'existe point, s'il n'est par lui-même translatif de propriété *ab utrâque parte.* Or, si cette double et immédiate mutation a lieu le plus souvent dans l'échange, elle n'est point pourtant

(*a*) En effet le deuxième alinéa de l'article 1596 dit qu' "il s'opère "par le seul consentement, comme la vente."

Cette disposition est indiquée comme étant de droit nouveau et est semblable à l'article 1703 du code Napoléon.

(*b*) Cet aliéna est une copie textuelle de l'article 1702 du code Napoléon.

de son *essence*: car, de même que la vente peut n'être pas translative de propriété (*voy.* supra, p. 13), de même l'échange peut être, comme elle, simplement *générateur d'obligations.* Ainsi, lorsque deux personnes se promettent réciproquement des choses qui ne sont déterminées que quant à l'espèce, lors, par exemple, que l'une promet tant de mesures de blé et l'autre tant de mesures de vin, cette convention est un échange, quoiqu'elle n'opère actuellement et par elle-même aucune mutation de propriété. Que si l'une des parties a promis un corps certain à elle appartenant, en retour d'une chose qui n'est point déterminée individuellement, par exemple, tel cheval en échange de tant de mesure de blé, cette convention est encore un échange, bien qu'elle n'ait transféré que la propriété de l'une des deux choses qu'elle a eues pour objet.

En résumé, les parties ont-elles l'une et l'autre promis un corps certain: l'échange est translatif de propriété *ab utrâque parte.* Chacune des parties aliène sa chose et reçoit en retour la propriété de la chose qui lui a été promise.

Ont-elles l'une et l'autre promis une chose qui n'est déterminée que quant à l'espèce: l'échange n'est translatif de propriété d'aucun côté; il est simplement générateur d'obligations. Chacun des coéchangistes devient *débiteur* de la chose qu'il a promise et *créancier* de celle qu'il a stipulée (*a*).

Ont-elles enfin promis, l'une un corps certain, l'autre un genre: l'échange est translatif de propriété, d'un côté, et, de l'autre, simplement générateur d'une obligation. Ainsi, lorsque j'ai stipulé de vous tant de mesures de blé en échange de mon cheval, je deviens *créancier* du blé que vous m'avez promis, tandis que vous devenez *propriétaire* du cheval que vous avez stipulé.

L'échange est donc un contrat par lequel les parties se *donnent* réciproquement, ou *s'engagent à se donner,* une chose pour une autre (1).

(*a*) La mutation de propriété s'opère lorsque la chose échangée devient déterminée par le pesage, le comptage ou le mesurage, sans qu'il soit besoin de livraison: cour d'appel, *Vipond & McKilterrick,* R. J. Q., 8 B. R., p. 11.

(1) Marcadé critique très vivement cette définition de l'échange. Celle qu'en a donnée le code est, dit-il, la seule exacte. Selon lui, l'échange est et ne peut être qu'un contrat translatif de propriété *ab utrâque parte,* et chaque partie doit y transmettre à l'autre le *dominium* de la chose qu'elle livre ou qu'elle s'engage à livrer. Ainsi, le contrat dans lequel il y aurait seulement *obligation* de transférer une

Dans l'échange, chacune des parties entend recevoir la propriété de la chose à elle promise, en retour de celle qu'elle aliène. L'aliénation de chacun des objets a pour cause l'acquisition de l'autre: si donc la chose promise par l'un des copermutants ne lui appartient pas, l'échange est nul. L'autre copermutant n'a pas cessé d'être propriétaire de l'objet qu'il entendait donner en échange. De là il suit:

1° Que, si, avant d'avoir livré sa chose, il s'aperçoit que son copermutant n'est pas propriétaire de la chose promise en retour, il peut restituer celle qu'il a reçue, refuser de livrer la sienne et obtenir des dommages-intérêts. [[C'est ce que déclare dans les termes suivants l'article 1597, qui reproduit en substance l'article 1704 du code Napoléon:

1597. " Si l'une des parties, même après avoir reçu la chose " qui lui est donnée en échange, prouve que l'autre n'en était " pas propriétaire, elle ne peut être forcée à livrer celle qu'elle " a promise en contre-échange, mais seulement à rendre celle " qu'elle a reçue (*a*). "]]

2° Que, s'il l'a déjà livrée lorsqu'il s'aperçoit que son copermutant n'était pas propriétaire de la chose promise en retour, et, à plus forte raison, lorsqu'il en est évincé, il peut demander la résolution avec dommages et intérêts, et reprendre sa

chose pour une autre ne serait pas un échange. En un mot, de même que la vente, l'échange est une *datio,* une translation actuelle de la propriété; quant à la simple *obligatio dandi,* elle ne peut point y trouver place.

Cette critique n'est point fondée. Marcadé va lui-même nous fournir la preuve de l'erreur dans laquelle il est tombé à cet égard. Il nous apprend, en effet, que, si la translation instantanée de la propriété est le résultat normal et ordinaire de la vente, elle n'en est pas un résultat *nécessaire,* et qu'ainsi la vente peut être, dans certains cas exceptionnels, simplement productive d'obligations, *ab utrâque parte* (t. 5, p. 142). Or, si, d'une part, il en peut être ainsi dans la vente, et si, d'autre part, l'échange a avec la vente les rapports les plus intimes, comment Marcadé a-t-il pu dire que l'*obligatio dandi* ne saurait trouver place dans l'échange?

Ce qu'il y a de plus bizarre, c'est qu'il appelle lui-même *échange* la convention "par laquelle je vous donne des choses de consommation, à la charge par vous de m'en donner *plus tard d'autres semblables"* (t. 5, p. 425, à la note). Qui ne voit que cette convention, translative de propriété d'un côté, est, de l'autre, simplement productive de l'obligation de donner?

— Voy. aussi M. Laurent, t. 24, n° 611.

(*a*) Notre article est plus général dans ses termes que l'article 1704 C. N., qui n'envisage que le cas où l'un des échangistes a déjà reçu la chose qui lui a été donnée en échange. Notre article dit que même dans ce cas, et *a fortiori* dans les autres cas, l'échangiste peut refuser de livrer la chose qu'il a promise en contre-échange.

chose, soit contre son coéchangiste, s'il la tient encore, soit contre les tiers détenteurs: car le coéchangiste, n'en étant pas devenu propriétaire, n'a pas pu l'aliéner. Que, s'il le préfère, il peut maintenir le contrat et conclure à des dommages-intérêts. [[L'option entre ces deux recours lui est donnée par l'article 1598. Cet article, qui reproduit en substance l'article 1705 du code Napoléon, se lit ainsi:

1598. " La partie qui est évincée de la chose qu'elle a reçue " en échange a le choix de réclamer des dommages-intérêts " ou de répéter celle qu'elle a donnée ."

Bien entendu les dommages-intérêts ne sont accordés que si l'échangiste ignorait que la chose n'était pas la propriété de son co-échangiste : voy. *Cadieux* v. *Rawlinson*, R. J. Q., 2 C. S., p. 296.]]

L'échange a la plus grande affinité avec la vente: aussi la loi nous dit-elle que toutes les règles de la vente lui sont applicables (*a*). Les points de différence sont fort peu nombreux. On peut citer celui-ci: les frais et loyaux coûts du contrat sont supportés en commun, tandis que dans la vente ils sont à la charge de l'acheteur (art. 1479).

[[En droit français l'échange n'est pas rescindable pour cause de lésion, au contraire de la vente. L'article 1706 C. N. le dit spécialement. Mais cette disposition était inutile dans notre droit, car la lésion ne peut être une cause de nullité qu'en faveur des mineurs et autres incapables suivant les règles énoncées au titre *Des obligations*.

La garantie résultant d'un acte d'échange ne confère aucun droit d'hypothèque, s'il n'y a eu une somme stipulée pour déterminer le montant de telle garantie: juge Smith, *Casavant* v. *Lemieux*, 2 L. C. J., p. 139.]]

(*a*) L'article 1599 contient la disposition suivante:

1599. " Les règles contenues au titre *De la vente* s'appliquent également à l'échange, lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec les articles du présent titre."

L'article 1707 du code Napoléon contient une disposition semblable.

TITRE SEPTIÈME.

DU LOUAGE (*a*).

CHAPITRE PREMIER. — DISPOSITIONS GENERALES.

I. Definition du louage. — D'après le code Napoléon (art. 1708), il y a deux sortes de contrats de louage: celui des choses et celui d'ouvrage. D'après notre code (art. 1600), " le contrat de louage a pour objet soit les choses, soit l'ou- " vrage, ou les choses et l'ouvrage tout à la fois." Il n'y a pas seulement ici une différence d'expression; notre code écarte, du moins dans le texte de l'art. 1600, la distinction traditionnelle qui voyait dans le contrat de louage deux espèces différentes: le louage des choses et le louage de l'ouvrage (*b*). D'après notre système, il n'y aurait que des objets divers d'un même contrat. Mais ces objets diffèrent tellement que, selon que le contrat porte sur l'un ou sur l'autre, il est régi par des règles absolument distinctes, et le législateur l'a si bien compris qu'il a subdivisé ce titre en des chapitres où il est question d'abord du louage des choses, et ensuite du louage d'ouvrage (*c*). Pour cette raison il est très difficile de donner

(*a*) Pour désigner ce titre, dans la version anglaise du code, les codificateurs ont employé deux mots: *Lease and Hire,* car le mot *Lease* n'a pas toute la portée du mot français *Louage,* et du terme du droit romain *Locatio,* ou du moins ne s'applique pas communément à toutes les divisions du contrat qui se trouvent comprises dans l'expression française ou latine. On avait besoin d'une expression additionnelle pour désigner le contrat, lorsqu'il a pour objet un travail personnel ou un ouvrage à faire, et on a en conséquence employé le mot *Hire.*

J'ai cru ne devoir point dans ce titre, reproduire le texte de Mourlon. Je supprime donc les signes typographiques qui indiquent les changements apportés à ce texte.

(*b*) Pothier, *Louage,* n° 1, faisait cette distinction à peu près dans les mêmes termes que l'art. 1708 C. N.

(*c*) Il y a un quatrième chapitre où il est question du bail à cheptel, mais ce contrat, comme le dit l'art. 1603, est un contrat de louage mêlé à un contrat de société.

du louage une définition qui comprenne les traits caractéristiques de ces deux espèces, sans parler du bail à cheptel qui est à la fois un contrat de louage de choses, de louage d'ouvrage et de société.

Ainsi prenons la définition que donne du louage, *lato sensu,* l'un des maîtres de la science légale.

"Le louage," dit M. Baudry-Lacantinerie (*a*), "est un "contrat par lequel une personne (*bailleur*) s'engage à mettre "pendant un certain temps sa chose ou son activité au ser-"vice d'une autre personne (*preneur*), moyennant un certain "prix (*loyer, fermage*) que celle-ci s'oblige de lui payer."

Cette définition indique bien les différentes espèces de louage, ou les différents objets sur lesquels il peut porter, mais elle n'en explique pas la nature juridique. L'expression "mettre sa chose au service d'une autre personne" s'appliquerait aussi bien et mieux à l'usufruit et au prêt qu'au louage. Le trait essentiel, dans le contrat de louage, c'est que le bailleur est obligé de faire jouir le preneur, alors que, dans l'usufruit et dans le prêt, le propriétaire n'est tenu qu'à laisser jouir l'usufruitier ou l'emprunteur.

Une définition plus complète du louage serait à mon avis celle-ci. Le louage est un contrat par lequel l'une des parties, appelée le locateur ou le bailleur, s'oblige, pendant un certain temps, à procurer à l'autre partie, nommée le locataire ou le preneur, la jouissance d'une chose, ou à faire pour celle-ci un certain ouvrage, en fournissant ou non les matériaux nécessaires, moyennant un prix ou loyer qui peut être en argent ou en effets. Cette définition envisage le louage des choses et de l'ouvrage. Quant au louage des choses et de l'ouvrage à la fois, il est sans doute possible, car je puis louer à quelqu'un une maison et louer en même temps mon ouvrage pour terminer ou pour décorer cette maison, mais un tel contrat rentre dans la définition que j'ai donnée, pusqu'il y a, à la fois, louage d'une chose et d'un ouvrage (*b*). Le contrat de louage d'ouvrage, lorsque l'ouvrier fournit aussi la matière, peut donner lieu à difficulté, car il ressemble plus à la vente qu'au louage. Cependant le législateur l'envisage dans ce titre comme un contrat de louage, de sorte qu'on peut dire que l'obligation de l'ouvrier de fournir la matière est, dans la

(*a*) *Précis,* t. 3, n° 656.

(*b*) Le contrat se subdivise en deux contrats distincts, lors même qu'un seul prix est stipulé pour le tout (voy. *Lanoie* v. *Sylvestre,* R. J. Q., 24 C. S., p. 233, cour de revision).

pensée des auteurs du code, l'accessoire du contrat par lequel il lui loue son travail.

Le contrat de louage est *consensuel, synallagmatique,* et *commutatif,* c'est-à-dire qu'il résulte du seul consentement des parties, qu'il leur impose des obligations réciproques, et que chacune des parties se propose de recevoir l'équivalent de ce qu'elle donne.

Pour former le contrat de louage trois conditions sont essentielles: 1° le consentement mutuel des parties (*a*); 2° la chose ou l'ouvrage qui fait l'objet du contrat; 3° le prix convenu.

En outre, dans le contrat de louage, comme dans tout autre contrat, le consentement doit être donné par des parties ayant la capacité légale de contracter, et la *cause* déterminante du contrat doit être licite, c'est-à-dire n'être ni prohibée par la loi, ni contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public (art. 984, 989, 990).

Le prix ou loyer est essentiel au louage. Il est ordinairement d'une somme d'argent, mais rien n'empêche qu'il consiste en toute autre chose que les parties assimilent à l'argent, par exemple une portion des fruits de la chose louée (voy. l'article 1646) (*b*). Il doit être déterminé ou déterminable (art. 1060). Il suffit quelquefois qu'il soit sous-entendu (*c*).

Lorsque le contrat de louage a pour objet les choses, il est dit *louage des choses* (*locatio rerum*), et l'article 1601 le définit comme suit:

1601. " Le louage des choses est un contrat par lequel l'une " des parties, appelée locateur, accorde à l'autre appelée loca- " taire, la jouissance d'une chose pendant un certain temps, " moyennant un loyer ou prix que celle-ci s'oblige de lui " payer (*d*)."

(*a*) Comme dans tout autre contrat le consentement doit être libre, et exempt d'erreur; il peut être pur et simple, ou subordonné à une condition.

(*b*) Le louage diffère en cela de la vente, car dans toute vente le prix doit être en argent (art. 1472, 1er al.).

(*c*) La convention par laquelle le locataire s'engage à faire certaines constructions sur le terrain loué ou de rendre certains services au propriétaire n'empêche pas le contrat d'être un bail: cour d'appel, *Marette* & *Robitaille,* 9 R. L., p. 420; juge Jetté, *Brunet* v. *Berthiaume,* R. J. Q., 2 C. S., p. 416.

(*d*) L'article 1709 du code Napoléon diffère de notre article, en ce qu'il définit le louage des choses: "un contrat par lequel l'une des "parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose etc." Les termes suivants de notre article: "accorde à l'autre la jouissance d'une chose,"

Lorsque le contrat de louage a pour objet l'ouvrage, il est dit louage d'ouvrage (*locatio operarum*), et l'article 1602 le définit comme suit :'

1602. " Le louage d'ouvrage est un contrat par lequel l'une " des parties, appelée locateur, s'engage à faire quelque chose " pour l'autre qui est appelée locataire, moyennant un prix " que cette dernière s'oblige de payer (*a*). "

semblent comporter un sens plus étendu, et conférer au locataire quelque chose de plus qu'une simple *créance de jouissance* à l'encontre du locateur. Nous verrons plus loin (article 1663) que le locataire qui est entré en jouissance ne peut, à raison de l'aliénation de la chose louée, être expulsé avant l'expiration du bail, par une personne qui devient propriétaire de la chose louée en vertu d'un titre consenti par le locateur, à moins que le bail ne contienne une stipulation spéciale à cet effet et n'ait été enregistré. Le locataire, une fois entré en jouissance, se trouve donc revêtu d'un droit qu'il peut opposer même à celui qui est devenu propriétaire de la chose louée. En faut-il conclure que le locataire a un droit *réel?* Sur ce point, que j'étudierai plus loin, en parlant de l'article 1663, il y a divergence d'opinions; et, sans discuter ici la nature réelle ou personnelle du droit du locataire, je me contente de constater que le locateur d'une chose accorde au locataire, en vertu de notre article 1601, non seulement une promesse personnelle de le faire jouir de la chose louée, mais encore un droit de jouissance que le locataire, une fois entré en possession, peut exercer même à l'encontre de celui qui a acquis du locateur la propriété de la chose louée.

Mais il ne s'ensuit pas nécessairement que ce droit du locataire soit un droit réel. Bien que nos codificateurs aient mentionné ce droit comme constituant une charge sur la propriété louée, je crois, avec la généralité des auteurs français que le droit du locataire n'est que personnel, et notre jurisprudence, sans être unanime, s'est prononcée en ce sens (voy. l'explication de l'art. 1663).

D'après l'article 1709 C. N., le locateur n'accorde au locataire qu'une promesse de le faire jouir de la chose; mais je ne vois pas là une différence substantielle avec notre article 1601, puisque le code Napoléon (art. 1743) contient une disposition semblable à notre article 1663. Nos codificateurs, en rédigeant notre article 1601, ont voulu exprimer par des termes plus appropriés l'effet du contrat de louage des choses, mais, *subjectivement*, il est certain que le louage comporte, de la part du bailleur, l'obligation de faire jouir le preneur.

(*a*) L'article 1710 du code Napoléon, correspondant, est semblable, sauf qu'il ne donne pas la signification des mots *locateur* et *locataire* en fait d'ouvrage. Nos codificateurs ont voulu éviter l'incertitude et l'embarras qui résulteraient de l'emploi du mot *locateur*, quelquefois comme indiquant celui qui fait l'ouvrage, et, dans d'autres circonstances, comme indiquant celui pour qui l'ouvrage est fait, tandis que réellement ce dernier est toujours le *locataire*. La double application de ces mots se retrouve jusque dans le droit romain. Après examen des auteurs modernes, nos codificateurs ont résolu la difficulté dans le sens indiqué par l'article 1602.

Dans le louage des choses, celle des parties qui procure à l'autre la jouissance d'une chose s'appelle *locateur* ou *bailleur*, et le contrat prend la dénomination spéciale de *bail* (*a*).

Celle des parties qui paye le prix s'appelle *locataire*, (c'est le terme générique), ou *preneur; fermier* quand la chose louée est une ferme ou un fonds rural, et que le prix consiste en argent, et *colon* quand le prix consiste en une quotité des fruits de la ferme ou du fonds loué. Le prix s'appelle *loyer;* on l'appelle aussi *fermage* quand la chose louée est un fonds rural.

Dans le louage d'ouvrage on appelle *locataire, maitre* ou *propriétaire* celui qui fait travailler et paie le prix du travail; *locateur, ouvrier, serviteur, domestique, entrepreneur, constructeur, architecte, voiturier*, celui qui travaille et reçoit le prix. Le prix peut s'appeler *salaire*.

II. Subdivision du louage (*b*). — Le louage des choses comprend:

1° Le *bail à loyer*, ou louage des maisons et des meubles;

2° Le *bail à ferme*, ou louage des héritages ruraux;

3° Le louage des *choses incorporelles*, dont il est question dans l'article 1606;

Le louage des navires, ou *affrètement* par charte partie, est sujet à des règles spéciales qui sont énoncées au titre III du livre IV du code, et nous n'en parlerons pas ici (*c*).

Le louage d'ouvrage comprend:

1° Celui du service personnel des ouvriers, domestiques et autres;

2° Celui du service des voituriers, tant par terre que par eau, lorsqu'ils se chargent du transport des personnes et des choses;

(*a*) Il est vrai que de fait le mot *bail* peut être considéré comme synonyme de *louage*, et que le législateur s'est servi de cette appellation, dans l'article 1670, pour désigner le louage de service personnel; mais on donne plus spécialement, dans le langage juridique, le nom de *bail* au louage lorsqu'il a pour objet des maisons, des meubles, des héritages ruraux, ou un fonds de bétail.

(*b*) Le code Napoléon reconnaît deux genres de louage; celui des choses et celui d'ouvrage, et l'article 1711 C. N., subdivise ces deux genres de louage en plusieurs espèces particulières. Nos codificateurs n'ont pas adopté les détails contenus dans l'article 1711 C. N., et notre code ne contient pas d'article correspondant. J'ai expliqué cette différence plus haut.

(*c*) L'article 1712 C. N., parle du louage des biens publics, et déclare qu'il est soumis à des règles particulières. Notre code ne contient pas d'article correspondant.

3° Celui du service des constructeurs et autres entrepreneurs de travaux suivant devis en marchés.

III. Du bail a cheptel.—Le bail à cheptel, comme nous l'expliquerons davantage plus loin, est le louage des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie. Ces mots suffisent pour nous faire comprendre que le bail à cheptel est un contrat mixte qui participe de celui de louage et de celui de société (*a*). Aussi la loi le dit-elle spécialement à l'article 1603, pour le distinguer du louage des choses et du louage d'ouvrage tels que définis par elle (*b*). Cet article se lit ainsi:

1603. "Le bail à cheptel est un contrat de louage mêlé à "un contrat de société."

IV. De la capacite de contracter le louage, du pouvoir de louer, et de la duree que peut avoir le louage.—Le contrat de louage, de même que les autres contrats, ne peut intervenir qu'entre personnes capables de contracter. Pour savoir quelles sont les personnes qui peuvent contracter le louage nous devons donc d'abord recourir aux règles générales relatives à la capacité pour contracter contenues au titre *Des obligations.* C'est ce que nous dit l'article 1604 dans les termes suivants:

1604. "La capacité de contracter le louage est soumise aux "règles générales relatives à la capacité pour contracter con-"tenues dans le chapitre premier du titre *Des obliga-"tions* (*c*)."

(*a*) Nous verrons plus loin que le *colonat,* c'est-à-dire le bail d'un héritage rural dont le prix, au lieu d'être fixé en argent, consiste dans une portion des fruits du fonds affermé, peut aussi être considéré comme une sorte de *société,* dans laquelle l'une des parties apporte un capital et l'autre son industrie. La loi a cependant traité ce contrat comme un simple louage tombant sous la dénomination des baux à ferme, tandis que pour le bail à cheptel elle nous dit spécialement que le contrat contient les éléments d'un louage et d'une société. Mais il y a une différence à remarquer entre le colonat et le bail à cheptel: c'est que dans ce dernier contrat le locataire du fonds de bétail est tenu de lui fournir la nourriture, en même temps que ses soins, et cette nourriture constitue une sorte de capital, tandis que le colon partiaire peut n'apporter que son industrie, son service et celui de ses bestiaux et ustensiles, nécessaires pour cultiver le fonds rural.

(*b*) Le code Napoléon ne fait pas cette distinction, et le bail à cheptel est compris dans l'énumération des différentes espèces de louage que fait l'article 1711 C. N.

(*c*) Le code Napoléon ne contient pas d'article correspondant, mais la même disposition va de soi, en France; je crois même qu'il n'était pas nécessaire de l'insérer dans notre code puisque les règles énoncées

Cet article renvoie aux articles 985, 986 et 987. A la lumière de ces derniers articles, sur lesquels je n'ai pas besoin de revenir, il nous est facile de dire quelles sont les personnes qui sont capables de contracter le louage. Mais à cette question de *capacité* se trouve intimement liée, surtout en matière de louage de choses, une question de *pouvoir*, que nous devons étudier en même temps. A ces deux questions vient s'en ajouter naturellement une troisième, celle de la durée que peut avoir le contrat.

Envisageons d'abord le louage des choses.

a. Louage des choses.

Pour prendre une chose à loyer il faut avoir la capacité de contracter des obligations, suivant les règles ordinaires.

Il n'est pas nécessaire d'avoir la capacité d'aliéner une chose pour pouvoir la donner à loyer. Quiconque a le droit d'administrer ses biens, quoiqu'il n'ait pas la capacité d'en disposer, peut les louer, pourvu que les baux n'excèdent pas la durée au-delà de laquelle le louage équivaut presque à une aliénation. Cette durée, au-delà de laquelle le bail est considéré comme une espèce d'aliénation, est fixée à neuf ans. En un mot, le bail dont la durée n'excède pas neuf ans est considéré par la loi comme un acte de pure administration. Aussi voyons-nous, à l'article 319, que le mineur émancipé peut, sans l'assistance de son curateur, donner ses biens à loyer pour une période qui n'excède pas neuf ans.

Celui qui a le droit d'aliéner la chose en peut passer bail pour tout le temps qu'il juge convenable, sans pouvoir toutefois dépasser le terme de 99 ans, ou la durée de la vie de trois personnes consécutivement (voy. l'article 389, par analogie).

Donner ses biens à loyer, pour une période qui n'excède pas neuf ans, n'étant qu'un acte de pure administration, la femme mariée, séparée de biens, pourra donc, sans l'autorisation de son mari, louer ses biens, pourvu que les baux n'excèdent pas neuf ans.

L'article 986 déclare incapables ceux à qui des dispositions spéciales de la loi défendent de contracter à raison de leurs relations ensemble, ou de l'objet du contrat. Quelles sont les personnes auxquelles cette prohibition s'applique, dans le cas de louage? Je vais le dire en peu de mots. L'article 290 défend au tuteur de prendre à ferme les biens de son pu-

au titre *Des obligations,* relatives à la capacité de contracter, s'appliquent à tous les contrats en général, à moins d'exception particulière.

pille (*a*). L'article 1826 déclare que la chose séquestrée ne peut être prise à loyer directement ni indirectement par aucune des parties à la contestation y relative.

La prohibition de l'article 1483, qui dit que la vente ne peut avoir lieu entre le mari et la femme, s'étend-elle aux autres contrats à titre onéreux, et en particulier au contrat de louage des choses? Je crois qu'on doit plutôt ici faire l'application de l'article 1265, qui défend aux époux de s'avantager entre vifs, et se demander en premier lieu si le bail qui a été fait constitue un avantage prohibé (*b*). S'il est constant que tel avantage ne se rencontre pas, je ne vois pas pour quelle raison le bail ne pourrait avoir lieu entre mari et femme, puisqu'on admet la légalité d'un prêt par l'un des époux à l'autre (*c*).

Du principe que le louage est un acte de simple administration, il suit que les personnes qui ont la gestion des biens d'autrui peuvent les louer, pourvu que la durée du bail reste dans les limites fixées par la loi.

Ainsi, le mari qui a l'administration des biens personnels de sa femme, dans le cas de communauté de biens (art. 1298) peut les louer seul pour une période n'excédant pas neuf ans, et la femme n'est pas obligée, après la dissolution de la communauté, d'entretenir les baux qui ont été faits pour un plus long temps (art. 1299) ; elle n'est pas liée non plus par les baux que son mari a passés ou renouvelés par anticipation, c'est à dire plus d'un an avant l'expiration du bail courant, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la dissolution de la communauté (art. 1300) (*d*).

Ces règles s'appliquent aux baux que le mari fait des biens de sa femme, dont il a l'administration, sous le régime d'exclusion de la communauté (art. 1417) (*e*).

Il en est de même des baux faits par les tuteurs des biens de leurs pupilles (art. 290), de ceux consentis par les curateurs aux interdits (art. 343), par le curateur à l'enfant conçu, qui n'est pas encore né (art. 345), par les curateurs aux biens des absents (art. 90, 91) et aux biens vacants (art. 686), par les envoyés en possession provisoire des biens des absents

(*a*) Cette défense s'applique aussi au curateur, quant aux biens de celui dont il a la curatelle

(*b*) Voy. *Legault & Bourque*, 15 L. C. J., p. 72.

(*c*) Voy. mon tome 6, p. 130, note *a*.

(*d*) J'ai traité ce sujet en mon tome 6, p. 230 et suiv.

(*e*) Quant aux baux faits par le mari des héritages sujets au douaire de sa femme, celle-ci est obligée de les entretenir, pourvu qu'il n'y ait ni fraude, ni anticipation excessive (art. 1456).

(art. 96), et par les héritiers bénéficiaires (art. 672). Mais les baux que le tuteur a passés des biens de son pupille pour plus de neuf ans n'obligent pas celui-ci après la cessation de la tutelle; ceux de moins de neuf ans, que le tuteur a passés ou renouvelés par anticipation, ne lient pas non plus le mineur, à moins que leur exécution n'ait commencé avant la fin de la tutelle (*a*).

Quant aux baux qui auraient été faits frauduleusement, par le mari, des biens de sa femme, ou par tout autre administrateur des biens dont il a l'administration, la femme, ou le propriétaire incapable, pourra toujours les faire annuler, bien qu'ils aient été faits pour moins de neuf ans et sans anticipation, pourvu que l'existence d'un concert frauduleux avec le locataire soit prouvée.

J'ai dit qu'il n'est pas nécessaire de pouvoir aliéner la chose pour pouvoir la louer. Il suffit d'en avoir l'administration; il suffit aussi d'en avoir la *jouissance*. Ainsi l'usufruitier et la douairière peuvent donner à ferme ou à loyer la chose sujette à leur usufruit; mais le bail ne peut avoir une durée plus longue que leur usufruit, et il expire avec ce dernier (art. 457, 1457) (*b*).

Le locataire n'a pas même de recours en dommages contre les héritiers de l'usufruitier, à moins que celui-ci n'ait passé bail en son propre nom, sans dire qu'il n'était qu'usufruitier.

Celui qui n'a qu'un droit d'usage ou d'habitation ne peut céder ni louer son droit à un autre (art. 494, 497). Au contraire, comme nous le verrons plus loin, le locataire a droit de

(*a*) Il y a ici une différence à signaler entre notre droit et le droit français. Notre article 1299, conforme à l'ancien droit (voy. Pothier, t. 7, *Puissance du mari*, nos 93, 194), diffère de l'article 1429 du code Napoléon, correspondant, en ce que, suivant le système de notre code, la femme, après la dissolution de la communauté, n'est pas obligée d'entretenir le bail fait pour plus de neuf ans, tandis que le code Napoléon, adoptant une règle nouvelle, divise ce bail en périodes de neuf années et le déclare valide pour la période de neuf années commencée lors de la dissolution de la communauté. Les auteurs du code Napoléon, pour rendre cette règle nouvelle applicable aux baux des biens des mineurs, devaient en faire une déclaration formelle; aussi ont-ils adopté, au titre *Du louage*, un article en ce sens, l'article 1718 C. N., qui dit que les dispositions relatives aux baux des biens des femmes mariées sont applicables aux baux des biens des mineurs. Notre code ne contient pas d'article correspondant, et il n'en était pas besoin, puisque nos codificateurs ont maintenu l'ancien droit.

(*b*) Cependant le fermier ou le locataire a droit et peut être contraint de continuer sa jouissance pendant le reste de l'année commencée à l'expiration de l'usufruit, à la charge d'en payer le loyer au propriétaire (art. 457, 1457).

sous-louer ou de céder son bail, à moins de stipulation contraire (art. 1638).

Il est de principe dans notre droit que ceux qui n'ont sur la chose qu'un droit révocable ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'un bail soumis aux mêmes conditions ou à la même rescision. Tels sont l'acheteur à réméré, le grevé de substitution, et autres propriétaires dont le titre est résoluble. De même que le bail consenti par l'usufruitier se termine avec l'usufruit, le bail consenti par l'acheteur à réméré se termine par l'exercice de la faculté de réméré (art. 1665), et celui consenti par le grevé de substitution se termine par l'ouverture de la substitution en faveur de l'appelé (art. 949) (*a*).

Quant aux dommages-intérêts que lui causent la résiliation du bail, le locataire peut les réclamer, contre l'acheteur à réméré (art. 1665) qui lui a laissé ignorer le péril d'expulsion; il peut également les réclamer contre les héritiers du grevé de substitution, si ce dernier n'a pas dénoncé sa qualité de grevé.

Le simple *possesseur* d'une chose, qui n'en est ni le propriétaire ni l'administrateur, et qui n'a pas sur elle un droit de jouissance, peut-il la louer? On admet en général que le bail de la chose d'autrui est valable dans les rapports entre locateur et locataire, alors même qu'il n'aurait pas été fait de bonne foi, et qu'il excéderait neuf années (*b*). Mais ce même bail n'est pas opposable au propriétaire véritable, s'il n'est pas possible d'établir que le locateur est le mandataire ou le gérant d'affaires de ce propriétaire. Si le bail consenti par l'usufruitier, le grevé de substitution, ou l'acheteur à réméré, expire par la cessation du droit en vertu duquel le locateur a loué, à plus forte raison le bail passé par un simple possesseur devra-t-il prendre fin en même temps que la pos-

(*a*) Sur la durée des baux faits par l'usufruitier et par l'acheteur à réméré, le code Napoléon s'écarte de l'ancien droit, que nos codificateurs ont suivi. En effet, l'article 595 C. N. assimile la durée des baux faits par l'usufruitier à celle des baux faits par le mari des biens de sa femme, et l'article 1673 C. N. dit que le vendeur qui rentre dans l'immeuble par l'effet du pacte de réméré est tenu d'exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur.

(*b*) Pothier, *Louage*, n° 20; Troplong, *Louage*, t. 1, n° 98; Guillouard, *Louage*, t. 1, n° 98; Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, n° 658. *Contrà*, Duvergier, *Louage*, t. 1, n° 82; Laurent, t. 25, n° 56.

Le locataire ne peut contester le titre de son locateur à la propriété louée: *Hullet* v. *Wright*, 2 R. de L., p. 59; juge de Lorimier, *Patenaude* v. *Mallette*, R. J. Q., 4 C. S., p. 344; cour d'appel, *Poitras* & *Berger*, 10 R. L., p. 214.

session du locateur. J'hésiterais dans ce cas à accueillir le tempérament de l'art. 457, car le bail a été consenti sans droit par le possesseur, et sa nullité à l'égard du véritable propriétaire ne souffre pas de doute.

Si le bail de la chose d'autrui ne peut être opposé au véritable propriétaire, j'en conclus que celui qui n'a qu'une portion indivise dans une chose ne peut louer cette chose sans le concours de ses copropriétaires. Il ne peut même, sans ce concours, louer la portion indivise qui lui appartient, car le droit de chacun des copropriétaires porte sur la totalité de la chose.

Résumons brièvement les principes que j'ai exposés sur la capacité d'effectuer le louage des choses.

Il n'est pas nécessaire d'avoir la capacité d'aliéner la chose pour pouvoir la donner à bail; il suffit, d'en avoir l'administration ou la jouissance.

Celui qui peut aliéner valablement la chose en peut passer bail pour tout le temps qu'il juge convenable, sans pouvoir toutefois dépasser le terme de 99 ans.

Celui qui est propriétaire, mais qui n'a que la capacité d'administrer ses biens, ne peut consentir un bail excédant neuf ans, et il en est de même de celui qui administre les biens d'autrui.

Celui qui est propriétaire de la chose en vertu d'un titre résoluble, et celui qui a sur la chose un droit de jouissance, peuvent la louer pour tout le temps que leur droit sera en existence.

Ajoutons enfin que le propriétaire d'une chose peut la louer pour l'usage qui lui convient; lors, au contraire, que le bail est consenti par un administrateur ou un usufruitier, le locataire ne peut se servir de la chose que suivant sa destination. Ainsi l'usufruitier d'une maison bourgeoise ne peut la louer à un cabaretier pour y tenir un cabaret.

b. Louage d'ouvrage.

Tout est personnel en cette matière. Il s'ensuit qu'il ne peut être question de louer les services d'un autre, de manière à lier celui-ci sans son consentement. Mais on peut valablement s'obliger à procurer les services d'un tiers; si ce dernier adhère à la promesse, il se formera alors une contrat de louage de services entre lui et la personne à qui ses services ont été promis; autrement, l'obligation — n'étant plus susceptible d'exécution — se résoudra en dommages-intérêts contre le promettant.

Donc — et sauf certains règlements quant à l'apprentis-

sage — le père ne peut louer les services de ses enfants, le tuteur ceux de ses pupilles, ou le curateur ceux des personnes dont il à la garde.

Quant aux mineurs, ils peuvent louer leurs services personnels, mais ils seraient certainement restituables contre un engagement qui leur causerait une lésion notable. Il faut toutefois ajouter que des lois spéciales régissent cette matière et autorisent le contrat de louage de services personnels, sans égard à la minorité ou à la majorité de l'ouvrier ou domestique (*a*). On trouvera de semblables dispositions dans les chartes de la plupart des villes de cette province, aux articles 5614 et suivants des statuts refondus de la province de Québec, à l'article 624 et à l'article 425 de la loi concernant les corporations de ville, 3 Edouard VII, ch. 38 (*b*).

V. De la preuve du louage. — Il n'y a qu'à appliquer ici les règles du droit commun, que j'ai expliquées en mon tome 6. Donc, le bail, dont le prix dépasse cinquante dollars, ne pourra se prouver par témoins que s'il y a un commencement de preuve par écrit, ou si l'écrit constatant le louage a été perdu ou ne peut être produit (art. 1233). En matière commerciale, la preuve testimoniale est admissible. Je puis, à cet égard, renvoyer à ce que j'en ai dit en mon tome 6, pp. 62 et suivantes (*c*).

Dans le cas de louage verbal, comme dans le cas de vente

(*a*) *Colleret* v. *Martin*, 9 L. N., p. 212, De Montigny, J.; *Major* v. *Labelle*, 12 L. N., p. 399, Desnoyers J.

(*b*) On se rappellera que, contrairement à règle qui veut que les actions du mineur soient portées par son tuteur, le mineur de quatorze ans peut intenter seul les actions en recouvrement de gages, et, avec l'autorisation du juge, celles qui découlent du contrat de louage de ses services personnels (art. 304).

(*c*) Sous l'empire du code Napoléon, le louage des choses peut être fait verbalement (art. 1714 C. N.), mais si le bail verbal n'a encore reçu aucune exécution et que l'une des parties le nie, la preuve n'en peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix, et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données; le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail (art. 1715 C. N.); et lorsqu'il y a contestation sur le prix d'un bail verbal dont l'exécution a commencé, et qu'il n'existe point de quittance, le propriétaire en est cru sur son serment, si mieux n'aime le locataire demander l'estimation par experts, auquel cas les frais de l'expertise restent à sa charge si l'estimation excède le prix qu'il a déclaré (art. 1716 C. N.).

Nos codificateurs ont préféré ne pas adopter ces règles spéciales; ils ont laissé le louage des choses sous l'empire des règles générales relatives à la preuve testimoniale. Toutefois nous allons voir comment notre loi, dans le cas d'un bail qui ne peut être prouvé et dont l'exécution a commencé, vient au secours des parties.

verbale, il faut bien distinguer si les parties ont formellement consenti un louage, ou si elles n'ont eu que des pourparlers qui n'obligent pas (*a*).

La promesse de louer, comme la promesse de vendre ou d'acheter, aussi longtemps qu'elle n'est pas acceptée, n'équivaut pas à un louage. Il n'y a de louage que lorsque la proposition est acceptée (*b*) ; ce qui n'était qu'une promesse unilatérale, devient alors un contrat synallagmatique (*c*). Mais que dirons-nous de la promesse de louer une chose, avec tradition de la possession actuelle de la chose? Equivaudra-t-elle à un louage, comme la promesse de vente en pareil cas équivaut à vente? Il faut décider qu'il y aura louage puisque la tradition et l'acceptation de la possession démontrent que la promesse de louer a été acceptée.

Mais l'acceptation de la possession de l'immeuble ne prouve pas les conditions du bail, et notamment le chiffre du loyer, si la promesse n'a pas été exprimée par écrit. Alors si le possesseur ne veut pas convenir du chiffre du loyer, le propriétaire ne pourra prouver ce loyer par témoins si le montant en dépasse cinquante dollars. Mais il pourra réclamer la valeur de l'occupation et prouver cette valeur par témoins (*d*), car, aux termes du premier alinéa de l'article 1608, "ceux "qui occupent des héritages par simple tolérance du pro-"priétaire, sans bail, sont réputés locataires et tenus de payer "la valeur annuelle de tels héritages." Et le deuxième alinéa du même article ajoute que "cette occupation est con-"sidérée comme un bail annuel expirant au premier jour de "mai de chaque année, si la propriété est une maison, et au "premier jour d'octobre si c'est une métairie ou fonds "rural (*e*)." D'autre part, l'article 1233 (3°) dit que "la "preuve testimoniale est admise dans le cas où des biens-"fonds sont occupés avec la permission du propriétaire et "sans bail, tel que pourvu au titre *Du louage*."

(*a*) Si le locataire a promis de signer un bail devant notaire, et refuse de le faire, le locateur a droit de le poursuivre pour le faire condamner à signer le bail, à défaut de quoi le jugement équivaudra à un bail authentique: c'est ce que la cour de revision a décidé dans la cause de *Walsh* v. *Brooke*, R. J. Q., 21 C. S., p. 394.

(*b*) Voy. en ce sens, *Loranger* v. *Clément*, 1 L. N., p. 326, cour de revision.

(*c*) Le bail en forme qui sera signé par les parties n'aura pas pour effet de compléter le contrat, mais simplement de le prouver: cour de revision, *Phelan* v. *Turner*, R. J. Q., 7 C. S., p. 487.

(*d*) Cour d'appel, *Viger* & *Beliveau*, 7 L. C. J., p. 199.

(*e*) Je reviendrai plus loin sur cet article.

S'il n'y a pas de bail, ou si le bail verbal qu'on allègue ne peut pas être prouvé (*a*), la preuve testimoniale sera donc toujours permise pour prouver l'occupation de l'immeuble et la valeur de cette occupation, lors même que cette valeur excède cinquante piastres (*b*). Pour cette raison celui qui poursuit en vertu d'un bail verbal concernant un immeuble fera toujours bien d'alléguer l'occupation, et la valeur de l'occupation. Le propriétaire pourra ainsi recouvrer ses loyers, dans tous les cas, car il n'y a pas incompatibilité entre les deux moyens (*c*). Voy., *infra*, p. 247, note *c*.

On appliquera également les règles du droit commun à la preuve du louage d'ouvrage. Cependant, lorsqu'il s'agit de l'engagement d'un domestique ou d'un ouvrier, celui-ci étant ordinairement engagé au mois, à la quinzaine, ou à la semaine, le différend ne portera qu'exceptionnellement sur une somme supérieure à cinquante dollars.

Je puis ajouter sommairement, car il en sera question plus loin, qu'aux termes de l'article 1669, le maître, à défaut de preuve écrite, peut offrir son serment sur les conditions de l'engagement, ainsi que sur le fait du paiement, mais ce serment peut être contredit comme tout autre témoignage. Disons également qu'un écrit ou le serment du propriétaire est essentiel lorsqu'un architecte ou entrepreneur, qui s'est chargé d'une construction à forfait, veut réclamer une augmentation de prix, sous prétexte de changements dans les plans ou d'augmentation dans le prix de la main d'œuvre ou des matériaux (art. 1690). Il sera également question de cette disposition plus loin.

VI. Des effets du louage.—Le louage des choses a pour effet nécessaire d'accorder au locataire la jouissance de la chose louée pendant un certain temps (*d*) et de l'obliger de

(*a*) La cour d'appel dans une cause de *Walsh & Howard*, 12 Q. L. R., p. 295, a décidé qu'un locataire qui, pour défense à l'encontre d'une action basée sur un bail verbal, plaide des dommages en compensation, admet par le fait même l'existence du bail.

(*b*) La preuve de l'occupation ne pouvait d'ailleurs souffrir de difficulté, car l'occupation est un simple fait; or les faits peuvent toujours se prouver par témoins.

(*c*) Mais remarquons que, suivant le quatrième alinéa de l'article 1608, le locataire n'est passible d'expulsion, pour défaut de payer le loyer, que si trois mois ou plus de loyer sont dus; ce qui revient à dire que le loyer dû en vertu du bail présumé par l'article 1608 est payable par termes de trois mois.

(*d*) Le locateur accorde au locateaire non seulement une promesse personnelle de le faire jouir de la chose louée, mais encore un droit

payer au locateur le prix de cette jouissance. Le louage d'ouvrage a pour effet nécessaire d'obliger le locateur à faire un ouvrage pour le locataire, et d'obliger le locataire à payer au locateur le prix de cet ouvrage.

Ces effets nécessaires du contrat de louage ne peuvent être supprimés par les parties, car sans eux il n'y aurait pas de louage. Ainsi aucune stipulation ne peut dispenser le locateur d'une chose de l'obligation de délivrer au locataire la chose louée, car sans cette délivrance il ne peut y avoir de jouissance, et aucune stipulation ne peut dispenser le locataire de l'obligation de payer le loyer de la chose louée, car alors la convention changerait de nature et deviendrait, suivant le cas, une donation ou un commodat.

Mais, sous la restriction que je viens d'indiquer, les parties peuvent fort bien, par le contrat qui intervient entr'elles, modifier, diminuer, augmenter ou même supprimer les obligations et les droits qui tiennent de la nature du contrat. Par exemple, le locateur d'une maison peut convenir qu'il la chauffera convenablement pendant la saison froide, à la satisfaction du locataire, bien qu'il n'y soit pas tenu sans cette convention particulière; ou il peut stipuler qu'il ne sera pas tenu à la garantie envers le locataire à raison des vices cachés de la chose louée bien qu'il soit tenu à cette garantie par la loi à défaut de stipulation contraire. La loi a déterminé, comme nous le verrons par la suite, les obligations et les droits respectifs du locateur et du locataire, résultant de la nature du contrat de louage des choses, ou du contrat de louage d'ouvrage.

Chaque partie a contre l'autre une action pour la forcer à exécuter les obligations qui lui incombent par la loi ou par les clauses particulières du contrat. Je parlerai plus loin de cette action; mais je puis signaler ici, entre le louage des choses et le louage d'ouvrage, cette différence capitale, que le premier, en cas de refus par le locateur de remplir son obligation de mettre le locataire en jouissance, peut être, suivant les circonstances, susceptible d'une exécution forcée, tandis que le second, qui a pour objet le travail même de l'homme, ne peut, en cas d'inexécution par le locateur, que se transformer en une dette de dommages-intérêts, d'après la règle *nemo potest cogi ad factum.*

de jouissance que le locataire, une fois entré en possession, peut exercer même à l'encontre de celui qui a acquis du locateur la propriété de la chose Voy. *supra,* note *d,* p. 220).

VII. Des differences qui existent entre le contrat de louage et certains autres contrats. — Je parlerai d'abord *du louage des choses.*

Le louage des choses a beaucoup de rapports avec *l'usufruit.* Cependant il existe entre eux de nombreuses différences (a).

I. DIFFERENCE DANS LES CAUSES. — 1° L'usufruit peut être constitué par la loi, ou par convention ou testament. Le louage est toujours un contrat.

2° L'usufruit peut être constitué à titre onéreux ou à titre gratuit. Le louage est un contrat essentiellement à titre onéreux.

3° Dans la vente d'un droit d'usufruit, le prix doit consister en argent. Dans le bail, il peut consister en argent ou en une portion des fruits que produira la chose louée (art. 1646), ou en toute autre chose que les parties assimilent à l'argent.

II. DIFFERENCE QUANT A LA DUREE. — L'usufruit s'éteint généralement par la mort de l'usufruitier. Le droit des fermiers et locataires est transmissible à leurs héritiers.

III. DIFFERENCE QUANT AUX EFFETS. — La constitution du droit d'usufruit a pour objet de transférer à l'usufruitier un *droit réel* sur la chose, un démembrement du droit de propriété , le *jus utendi et fruendi.* Si le constituant était propriétaire de la chose sur laquelle le droit d'usufruit a été promis, toutes ses obligations sont complètement et définitivement accomplies par la délivrance de la chose: il ne répond point de l'avenir, il n'est pas obligé de FAIRE JOUIR l'usufruitier, mais de le LAISSER JOUIR.

Le bail, au contraire, a pour objet, non pas de transférer un droit réel au preneur, le *jus utendi et fruendi,* mais d'obliger le bailleur à le *faire jouir* de la chose (voy., *infra,* l'expl. de l'art. 1663, et aussi, *supra,* note *d,* p. 220.) Le preneur ne possède pas la chose louée pour lui-même, mais pour le bailleur; il n'acquiert qu'un *droit personnel,* corrélatif à l'obligation où est le bailleur de le faire jouir pendant toute la durée du bail,—en un mot une *créance* de jouissance (b). Le

(a) Pour cette comparaison du louage des choses avec l'usufruit, je me sers, sauf les modifications nécessaires, du langage de Mourlon.

(b) Il est vrai que cette créance de jouissance peut être exercée par le locataire contre celui qui a acquis du locateur la propriété de la chose louée, mais nous verrons que, par l'article 1663, la loi a seulement voulu associer l'acquéreur aux obligations du locateur, pour des motifs pris en dehors de la nature du droit du locataire, qui n'en reste pas moins un droit personnel.

bailleur, même en le supposant propriétaire de la chose louée, n'est pas quitte de ses obligations en faisant la délivrance de cette chose: car son obligation est *successive,* se répétant *quotidie*: il est obligé de FAIRE JOUIR le preneur *singulis momentis.*

Cette dernière différence est la plus essentielle. Elle est féconde en conséquences.

1° Si la chose grevée du droit d'usufruit périt par cas fortuit avant ou après la délivrance, elle périt pour l'usufruitier, qui est obligé, s'il est acquéreur à titre onéreux, de payer tout son prix nonobstant la perte de son droit. En effet, la chose existant au moment de la convention, l'usufruitier a pu acquérir le droit d'usufruit, qui est l'équivalent du prix par lui promis. Peu importe, dès lors, que la chose périsse ensuite! son obligation de payer le prix, ayant eu une cause réelle, continue d'exister.

Dans le bail, au contraire, la chose périt pour le bailleur. En effet, l'obligation de payer le loyer ou fermage a pour cause l'obligation où est le bailleur de procurer, *singulis momentis,* la jouissance de la chose: elle doit donc cesser, faute de cause, dès que celle du bailleur s'est éteinte par suite de la perte de la chose. Ainsi, le preneur ne paie jamais son prix qu'en proportion de la durée de sa jouissance (art. 1660).

2° Par les mêmes motifs, l'usufruitier n'a droit à aucune diminution du prix, lorsque les récoltes sont enlevées par cas fortuit, tandis que, dans le même cas, le fermier peut avoir droit à une diminution du prix (art. 1650).

3° Le nu-propriétaire est quitte en délivrant la chose dans l'état où elle se trouve, car c'est cette chose sur laquelle il a établi le droit d'usufruit (art. 463). Le bailleur, étant tenu de faire jouir le preneur de la chose louée, doit la lui délivrer en bon état de toutes réparations (art. 1613).

4° L'usufruitier n'a aucune action pour forcer le nu-propriétaire à faire les grosses réparations, par exemple, à relever un gros mur tombé par vétusté ou cas fortuit (*a*), ni, à plus forte raison, pour le forcer à faire des réparations d'entretien: en effet, le nu-propriétaire n'est pas tenu de le *faire jouir,* mais de le *laisser jouir* (art. 470). L'usufruitier est même tenu de faire et de supporter les réparations d'entretien: car elles sont une charge de la jouissance qui lui appartient (art. 468). Il est aussi tenu des impositions foncières (art. 471). Le preneur, au contraire, peut contraindre le bailleur à faire toutes espèces de réparations: car celui-ci est obligé de le

(*a*) Voy. ce qui est dit en mon tome 2, pp. 604 et suiv.

faire jouir de la chose louée (art. 1612, 1613). Si le locataire est tenu des réparations dites *locatives* (art. 1635), c'est que les petites dégradations qu'elles ont pour objet sont réputées provenir de sa faute ou de sa négligence : *il n'en serait donc pas tenu, s'il établissait qu'elles proviennent d'un cas fortuit* (art. 1636).

5° L'usufruitier est tenu, pendant sa jouissance, de toutes les charges ordinaires, telles que rentes foncières et autres redevances ou contributions annuelles, dont est grevé l'héritage lors de l'ouverture de l'usufruit. Il est pareillement tenu des charges extraordinaires qui y sont imposées depuis, telles que les répartitions publiques ou municipales et autres impositions semblables (art. 471). Le locataire n'est tenu de ces charges que lorsqu'elles lui ont été imposées par une clause expresse du bail.

6° Lorsque l'usufruit a été constitué *a non domino* l'usufruitier acquiert la *possession* du droit qui lui a été cédé : car il l'exerce pour lui et en son nom, *animo domini.* Il peut donc l'acquérir par prescription. Ce n'est qu'au point de vue de la nue propriété qu'il est détenteur précaire. — Le preneur, au contraire, ne détient pas *animo domini* : car il reconnaît le bailleur pour propriétaire. Il possède, non pour lui, mais pour le bailleur. Détenteur précaire, il ne prescrira pas ; c'est le bailleur qui prescrira, puisque c'est lui qui possède (voy. l'article 2203).

7° Constituer un usufruit, c'est aliéner : l'usufruit ne peut donc être constitué que par ceux qui ont capacité pour aliéner la chose sur laquelle le droit est établi. — Consentir un bail, c'est faire un acte d'administration (au moins quand il ne dépasse pas neuf ans) : le bail peut donc être consenti par ceux qui n'ont que le droit d'administration, par exemple, par un tuteur, par un mari (voy. *supra,* pp. 224 et suiv.).

8° L'usufruit étant un démembrement de la propriété, il en résulte que l'usufruit d'un immeuble est un droit *immobilier.* — Au contraire, la créance de jouissance qui appartient au preneur n'est qu'un droit *mobilier* (*a*).

Ce qui vient d'être dit montre combien il importe de ne pas confondre avec le contrat de louage la constitution à titre onéreux d'un droit d'usufruit. Mais à quel signe reconnaître

(*a*) De là on conclut, par argument de l'article 1027, que si un propriétaire loue successivement le même immeuble à deux personnes, celle des deux qui sera entrée en jouissance actuelle a la préférence et doit en conserver la jouissance, quoique son bail soit de date postérieure, pourvu toujours que sa possession soit de bonne foi.

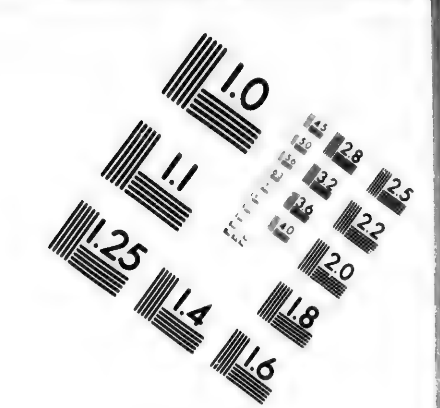
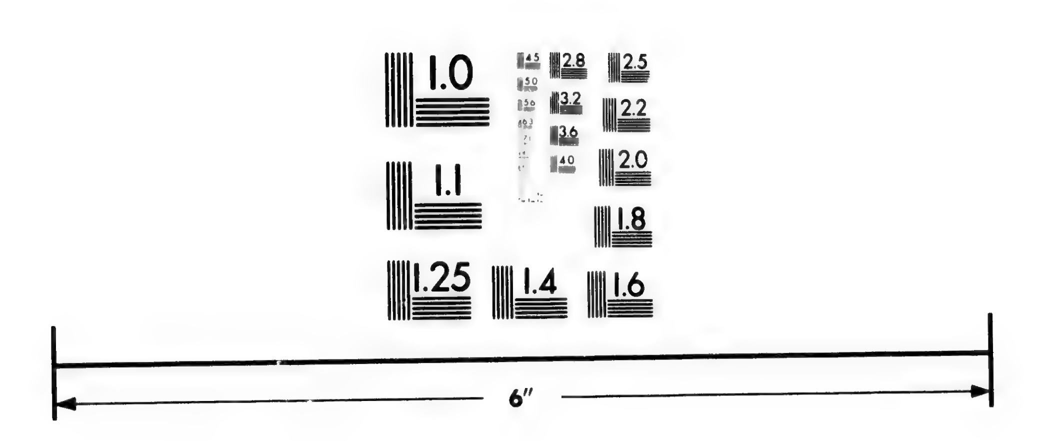


IMAGE EVALUATION TEST TARGET (MT-3)




2.8
2.5
3.2
2.2
3.6
2.0
1.8
1.1
1.0

la nature du contrat que les parties ont voulu faire, lorsqu'il a été dit dans un acte que l'une des parties jouira d'un fonds, pendant un certain temps, moyennant un certain prix? C'est une question de fait: les juges ont à rechercher l'intention des parties. La manière dont le paiement du prix doit se faire est un signe important à consulter. Si le prix est divisé en plusieurs sommes payables chaque année ou chaque semestre ou trimestre, cette circonstance est une preuve à peu près certaine que les parties ont voulu faire un contrat de louage: car, dans la pratique commune, le prix du louage se paye annuellement, ou à des termes périodiques plus courts. Que si, au contraire, le prix est unique, payable en une seule fois, il est probable que les parties ont voulu constituer un usufruit.

Le contrat de louage des choses a aussi beaucoup d'analogie avec la *vente*. Il est, comme elle:

Un contrat *consensuel,* car il se forme par le seul consentement des parties; *synallagmatique,* car il oblige chacune des parties; *à titre onéreux,* puisqu'il est fait pour l'avantage et l'utilité de chacune d'elles.

De même que trois éléments composent le contrat de vente: une chose, un prix et le consentement des parties sur la chose et sur le prix,—de même, trois éléments composent le contrat de louage des choses: une chose, un prix et le consentement des parties.

Il y a néanmoins entre ces deux contrats une différence essentielle qui consiste en ce que la vente transmet définitivement la propriété même, tandis que le bail confère simplement la jouissance temporaire de la chose.

Mais si la convention porte sur des fruits ou sur des produits du sol, il peut être difficile de déterminer si elle constitue une vente ou un bail. C'est une question de fait et d'interprétation de la convention. Il ne faut pas sans raison s'écarter de la qualification donnée à l'acte par les parties, mais, lorsqu'il y a un motif suffisant, *magis quod gestum est quam quod scriptum inspicitur.* Ainsi la vente des fruits futurs d'un fonds pourra facilement se distinguer d'un bail à ferme par les signes suivants: dans le bail, la culture et les frais de culture sont à la charge du fermier, et c'est à lui de travailler la terre et de lui faire produire tout ce qu'elle peut donner; dans la vente des fruits futurs, la culture et les frais de culture sont à la charge du vendeur.

Il est aussi parfois difficile de déterminer la véritable nature de la convention lorsqu'il s'agit d'objets mis par un né-

gociant à la disposition d'une personne moyennant certains paiements à faire mensuellement ou annuellement, et sous cette condition que lorsque le montant de ces différents paiements aura atteint un certain total, cette personne en deviendra propriétaire. Lorsque ce résultat est atteint, cette personne doit certainement être considérée comme un acheteur, mais pour la période intermédiaire quelle est exactement sa situation? Doit-on la considérer comme un acheteur plutôt que comme un locataire? Encore ici on devra rechercher l'intention des parties, et déterminer le caractère du contrat, moins par la qualification qui lui a été donnée, que par les stipulations des parties et la nature des choses qui en font l'objet (*a*). On donne ordinairement le nom de *vente conditionnelle* à ce contrat, dont j'ai parlé *supra*, note (*a*), p. 6.

Les différences qui existent entre le louage des choses, d'une part, et l'usufruit ou la vente d'autre part, existent encore entre le louage des choses et deux autres contrats qui nous viennent de l'ancien droit, et auxquels on conserve le nom de *bail*, malgré qu'ils ne constituent point, par leur nature, un louage. Je veux parler de l'*emphytéose* ou *bail emphytéotique* et du *bail à rente*. Le bail *emphytéotique* se rapproche beaucoup de la constitution d'usufruit; il fait naître comme elle un droit réel immobilier (art. 381) en faveur du preneur, et il transfère à ce dernier un démembrement de la propriété (art. 2203); mais il se distingue de l'usufruit et du louage en ce qu'il comporte une aliénation temporaire de l'immeuble auquel il s'attache, car tant qu'il dure le preneur jouit de tous les droits attachés à la qualité de propriétaire (art. 569). Je n'indique là que les différences principales. Quant au *bail à rente*, il équivaut à vente; il emporte l'aliénation à perpétuité de l'immeuble qui en est l'objet (art. 1593) (*b*).

Enfin le louage des choses se distingue du *prêt à usage* ou

(*a*) Dans trois causes où il s'agissait d'immeubles, il a été décidé que le contrat passé entre les parties, était une vente et non un bail, malgré la stipulation de loyer: cour de revision, *Evans* v. *Champagne*, R. J. Q., 7 C. S., p. 189; juge Mathieu, *DeChantal* v. *Ranger*, R. J. Q., 10 C. S., p. 145; juge Pagnuelo, *Picaud* v. *Renaud*, R. J. Q., 15 C. S., p. 358.

(*b*) Il existait dans l'ancien droit plusieurs espèces de baux dont l'effet était de transférer au preneur un droit réel dans la chose louée. Mais, depuis l'abolition du système féodal, il n'existe plus, en fait de baux à long terme, créant des droits réels, que l'emphytéose et le bail à rente, et ce dernier équivaut à vente, depuis le code civil. (Voy. *Dufresne* v. *Lamontagne*, 8 L. C. J., p. 197, décision du juge T. J. J. Loranger).

commodat, en ce que ce dernier comporte essentiellement une jouissance *gratuite* de la chose prêtée, tandis que le louage est essentiellement un contrat à titre onéreux; de là viennent plusieurs différences dans les effets de ces deux contrats.

Je vais maintenant parler de l'analogie que peut présenter le *louage d'ouvrage* avec d'autres contrats.

Lorsque nos codificateurs ont abordé le chapitre *Du louage d'ouvrage,* ils n'ont pu s'empêcher d'exprimer l'incertitude dans laquelle ils s'étaient trouvés, lorsqu'ils en étaient venus à faire la distinction entre le *louage d'ouvrage* et le *mandat.* Cette distinction est parfois très difficile à faire, et les auteurs ne sont pas d'accord sur le choix du critérium à adopter.

Le contrat de louage d'ouvrage, surtout dans son application à certaines espèces de services personnels, ressemble tellement au contrat de mandat et paraît tellement identique à ce dernier qu'il n'est pas aisé de préciser en quoi consiste la différence. "L'incertitude et l'extrême subtilité de la dis-" tinction entre l'un et l'autre de ces contrats sont apparen-" tes," disent nos codificateurs, " dans les théories soutenues à " ce sujet par les juristes; mais ces théories semblent si peu " satisfaisantes quand on veut les appliquer aux contrats tels " qu'ils existent maintenant en pratique, que les Commissaires " étaient disposés à soumettre une série de règles fondées " sur la proposition qu'il n'y a aucune distinction solide entre " les deux contrats. Ils ont cependant été détournés de ce " projet par la réflexion que ces contrats ont constamment " été regardés comme distincts l'un de l'autre, non seulement " depuis l'époque la plus reculée du droit romain, mais encore " dans tous les pays qui ont tiré leur loi de cette source; et " la distinction s'est tellement enlacée dans les systèmes et " dans la doctrine des tribunaux et des juristes, qu'un chan-" gement, sous ce rapport, pourrait, dans la pratique, con-" duire à des difficultés, et à des embarras imprévus. On " s'est, en conséquence, attaché aux règles qui étaient en " force dans l'ancien droit, et qui ont été reproduites par le " code Napoléon."

Ces observations font voir la difficulté réelle que présente la distinction entre le louage de services personnels et le mandat salarié. Mais, nos codificateurs ayant maintenu les règles de l'ancien droit qui traitaient ces deux contrats comme distincts l'un de l'autre, nous n'avons pas à rechercher ce que la loi aurait dû faire. Nous devons accepter ce qu'elle a fait. Il suffit de dire que la loi, telle qu'elle existe en France, reconnaît aussi les deux contrats comme distincts l'un de l'autre,

et qu'elle est sérieusement défendue par presque tous les jurisconsultes français.

La question de savoir quel est au juste le caractère distinctif du louage d'ouvrage et du mandat, surtout lorsque ce dernier est salarié, est assez difficile à résoudre, et aucun système ne peut nous donner sur ce point une satisfaction complète. Ainsi, c'est une question qui peut être controversée que celle de savoir quelle est la nature du contrat qui unit le commis au patron qui l'emploie; on se demande s'il constitue un mandat, un louage de services, ou une contrat mixte participant de l'un et de l'autre. La majorité des auteurs, en France, se prononce pour cette dernière opinion (*a*), et aucun des systèmes qu'on y a tour à tour soutenus et attaqués, et que je vais maintenant mentionner, n'est suffisant en principe pour placer le contrat en question, c'est-à-dire celui qui unit le commis au patron, sous la seule dénomination soit du mandat, soit du louage de services. Il peut en être ainsi dans beaucoup d'autres cas.

Dans un système, on prétend que le louage d'ouvrage ou d'industrie, contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre (art. 1602), se différencie du mandat, qui contient aussi le pouvoir ou l'obligation de faire quelque chose pour autrui, par cette circonstance qu'un *prix* est toujours attaché au travail, dans le premier contrat, tandis que le second est gratuit de sa nature (art. 1702), et que la rémunération qui peut l'accompagner n'a que le caractère *d'honoraire* ou de *récompense*. Dans ce système il n'y a de louage d'ouvrage et d'industrie que lorsque l'acte accompli est purement manuel et matériel, ou d'un ordre inférieur. Au contraire, il y a mandat, si l'acte est plutôt intellectuel que matériel (*b*). Dans l'application de ce système, le médecin qui me donne ses soins, le professeur qui m'enseigne sa science, et l'artiste qui me peint un tableau, seraient de véritables mandataires. Ils reçoivent, il est vrai, un salaire, mais la distance qui sépare ce salaire du service qu'ils rendent est si grande qu'il est impossible de le considérer comme en étant le prix ou l'équivalent.

Ce système, on le voit par ma note, est soutenu par de

(*a*) Voy. Lyon-Caen et Renault, *Tr. de droit commerc.*, t. 3, n° 520; Boistel, *Droit commercial*, n° 513.

(*b*) Pothier *Mandat*, nos 26 et s.; Duranton, t. 18, n° 196; Troplong, *Louage*, t. 2, nos 791 et s.; Marcadé, sur l'art. 1779 C. N., n° 2.

grands jurisconsultes, mais je ne crois pas que nous puissions l'accueillir dans notre droit.

Dans un autre système, qui me paraît plus exact, pour déterminer si un contrat renferme un louage d'ouvrage ou un mandat, on doit se demander si celui qui travaille ou agit pour autrui, accomplit ou non un acte juridique, tel qu'une vente, un achat, un emprunt ou une affaire quelconque (*a*). Il y aura *louage d'ouvrage* toutes les fois que l'acte accompli n'offrira pas ce caractère juridique, et *mandat* dans les autre cas (*b*). Ainsi le médecin, le professeur ou l'artiste que j'emploie ne sont point mes mandataires, car l'acte accompli par eux pour moi n'est pas un acte juridique (*c*). La convention intervenue entre eux et moi est un véritable louage d'ouvrage.

On peut en faveur de ce système faire remarquer: 1° que, selon la loi même, le mandataire est celui qui s'est chargé de la *gestion d'une affaire* pour une autre personne (art. 1701). Or, par ces mots "la gestion d'une affaire," on entend évidemment l'accomplissement d'un acte juridique capable de produire des obligations ou de transférer des droits, ou d'en opérer l'extinction, et non pas l'exécution d'un simple ouvrage, quelque noble et quelqu'intellectuel qu'il soit.

2° Que la loi admet le *mandat salarié* (art. 1702), sans distinguer si le salaire promis est ou non modique comparativement au service à rendre;

(*a*) Notre article 1701 définit le mandat comme étant la *gestion d'une affaire* pour autrui. L'article correspondant du code Napoléon (l'art. 1984) dit que le mandat est un acte par lequel une personne donne à un autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. Cette dernière définition, bien plus que celle de notre code, rend la distinction entre le mandat et le louage d'ouvrage très-difficile à tracer, car elle se rapproche beaucoup de celle que le code Napoléon donne du louage d'ouvrage. Il paraît possible, dans notre droit, de faire la distinction entre les deux contrats en se rattachant aux expressions dont notre code se sert pour les définir. Le mandat étant un contrat par lequel on confie à un autre *la gestion d'une affaire*, et le louage d'ouvrage un contrat par lequel on s'engage *à faire quelque chose* pour autrui, on peut dire que tout contrat qui a pour objet un ouvrage qui n'est pas la gestion d'une affaire est un louage d'ouvrage et non pas un mandat. Plus exactement encore, on dira qu'il y a mandat quand il y a représentation, et louage d'ouvrage dans les autres cas.

(*b*) Duvergier *Louage*, t. 2, n° 267 et s.; Taulier, t. 6, pp. 284 et s.; Aubry et Rau, t. 4, p. 512, § 371 *bis*, note 1.

(*c*) Lorsque j'emploie un médecin, un professeur ou un artiste, on ne peut dire que je lui confie la gestion d'une affaire, suivant les termes de l'article 1701.

3° Qu'elle eût été obligée, dans le système opposé, de donner une classification des ouvrages qu'on appelle *libéraux*, et que ne l'ayant point donnée, elle a par là même montré qu'elle n'entendait point établir de différence entre le travail libéral et le travail qui ne l'est pas (*a*).

J'admets toutefois qu'en certains cas il sera assez difficile de faire entrer le contrat qui sera intervenu entre les parties sous la seule dénomination de louage ou de mandat. Ces deux contrats se rapprochent par tant de points, qu'il arrivera souvent qu'ils seront liés ensemble de manière à former un seul contrat, participant à la fois du louage de services et du mandat. C'est ainsi qu'on peut dire que le contrat qui unit le commis au patron est un contrat mixte (*b*). On devra alors appliquer les règles du louage ou les règles du mandat suivant les circonstances, et suivant la nature de l'acte dont il s'agit.

Enfin, une question qui peut être controversée est celle de savoir si l'on doit considérer comme une vente ou comme un louage d'ouvrage la convention par laquelle une personne s'engage à construire un édifice, ou à fabriquer un objet, dont elle fournit la matière première. Malgré l'opinion de certains auteurs français, qui estiment que ce contrat constitue principalement une vente (*c*), je crois que la loi ayant

(*a*) En France, certains jurisconsultes, quoique partisans du système que j'ai exposé en dernier lieu, estiment qu'on ne saurait considérer comme un louage d'ouvrage le contrat passé par un médecin, un professeur ou un artiste, pour l'accomplissement d'un acte de sa profession; pour eux un acte de cette nature ne peut en réalité former l'objet d'un contrat obligatoire; le contrat qui intervient n'est ni un louage d'ouvrage, ni un mandat; c'est un contrat innomé. (Voy. Aubry et Rau, t. 4, p. 314, § 344, et p. 512, § 371 *bis*; Gillouard, *Louage*, t. 2, n° 696).

A mon sens, la distinction entre les actes ou travaux intellectuels et les travaux manuels n'ayant pas été reconnue par la loi, les services des hommes instruits pourront, comme tout autre ouvrage, faire l'objet d'un contrat que la loi appellera *louage*, sauf aux locateurs à satisfaire la fierté de leurs sentiments (mais n'est-ce pas là se payer de mots?) en stipulant un *honoraire* au lieu de ce que la loi appelle un prix ou *salaire*.

A l'égard des services rendus par les curés à leurs paroissiens, dans l'exercice de leur ministère, il faut admettre qu'ils ne sont pas l'objet d'un louage proprement dit. On a même décidé que ces services sont essentiellement gratuits lorsqu'ils consistent spécialement dans l'administration des sacrements: Juge Jetté, *St-Aubin* v. *Leclaire*, M. L. R., 2 S. C., p. 4.

(*b*) Voy., *supra*, p. 239.

(*c*) Voy. Delvincourt, t. 3, p. 113; Marcadé, sur l'art. 1787 C. N., n° 1; Troplong, *Louage*, t. 2, n° 962 et s.; Colmet de Santerre, t. 7.

traité des effets de cette convention au titre *Du louage,* (art. 1683 et s.), nous devons considérer que le contrat en question constitue un louage d'ouvrage (*a*), ou du moins un contrat dans lequel prédomine le louage jusqu'au moment de la réception de l'ouvrage (*b*).

CHAPITRE II.—Du louage des choses (*c*).

SECTION I. — Dispositions generales.

I. Des choses qui peuvent etre louees. — Les articles 1605 et 1606, qui suivent, disent quelles choses peuvent faire l'objet d'un contrat de louage.

1605. " On peut louer toutes sortes de choses corporelles,

n° 241 *bis*-I-III; Laurent, t. 26, n° 5; Guillouard, *Louage,* t. 2, n° 772 et s.; Baudry-Lacantinerie, *Précis,* t. 3, n° 730. Cependant MM. Delvincourt, et Marcadé, *loc. cit.,* admettent que la convention constitue un louage d'ouvrage, quand l'ouvrier ou entrepreneur ne fournit pas la chose principale, notamment quand il se charge de construire avec ses matériaux sur un terrain fourni par le propriétaire. (Voy. aussi, sur ce point, Guillouard, t. 2, n° 775.)

(*a*) Voy. en ce sens, Duranton, t. 17, n° 250; Duvergier, *Louage,* t. 2, n° 335.

(*b*) Voy., en ce sens, Aubry et Rau, t. 4, p. 525, § 374, note 2; Taulier, t. 6, p. 312.

(*c*) L'arrangement et la classification des articles, dans ce chapitre, diffèrent notablement de ceux suivis dans le code Napoléon. Ce dernier divise le chapitre *Du louage des choses* en trois sections: I. "*Des "règles communes au baux des maisons et des biens ruraux.*" — II. "*Des règles particulières aux baux à loyer.*" — III. "*Des règles par-"ticulières aux baux à ferme.*" Mais cette classification ne couvre pas toute la matière; elle omet entièrement le bail des meubles et celui des choses incorporelles; et, du reste, on ne l'a même pas observée dans l'ordre des articles du code français, car certains articles rangés sous la rubrique de la deuxième section, peuvent également trouver leur place sous la rubrique de la troisième section.

Pour obvier à ces imperfections nos codificateurs ont divisé le chapitre *Du louage des choses* en six sections au lieu de trois: 1. Dispositions générales; — 2. Des obligations et des droits du locateur; — 3. Des obligations et des droits du locataire; — 4. Règles particulières relatives au bail des maisons; — 5. Règles relatives au bail des terres et propriétés rurales; — et 6. Comment se termine le louage des choses.

Cette dernière classification comprend toutes les espèces de biens, et semble renfermer toute la matière. Nos codificateurs ont tâché de s'y rattacher aussi étroitement que possible dans l'arrangement des articles.

"excepté celles qui sont exclues du louage par leur destina-"tion spéciale, ainsi que celles qui se consomment néces-"sairement par l'usage qu'on en fait."

1606. "Les choses incorporelles peuvent aussi être louées, "excepté celles qui sont attachées à la personne et n'en "peuvent être séparées. Si elles sont attachées à une chose "corporelle, tel qu'un droit de servitude, elles ne peuvent "être louées qu'avec cette chose" (*a*).

Les choses destinées au culte divin, ou considérées comme sacrées, telles que les églises ou les cimetières, et les choses qui sont destinées aux usages publics, comme les places publiques, les rues et les grands chemins, ne sont pas plus susceptibles du contrat de louage que du contrat de vente, aussi longtemps qu'elles conservent leur destination. Cependant, on peut louer des places sur un marché, des bancs dans une église (*b*), ou le droit de couper l'herbe qui croît dans un cimetière (*c*), car la destination spéciale du lieu ne se trouve pas affectée par un tel louage.

Les choses qui se consomment *primo usu*, comme le vin, le blé, etc., ne peuvent pas être louées. Le locataire, en effet, doit à la fin du louage, rendre les choses même qui lui ont été livrées; or, dans l'espèce, cette restitution des choses *in individuo* serait impossible: le locataire les détruirait en s'en servant. Toutefois elles peuvent être louées *ad pompam et ostentationem;* le louage, alors, a pour objet, non la chose même, mais son exhibition.

Les choses qui s'altèrent lentement et insensiblement, par l'usage qu'on en fait, ne doivent pas être comparées aux choses fongibles qui sont consommées nécessairement par le premier usage. On peut donc louer des habits, du linge, des machines, etc. A ce propos, je puis dire ici que les mines et carrières peuvent en principe faire l'objet d'un louage. Il est vrai que les produits qui sont tirés d'une mine forment

(*a*) Ces deux articles tiennent lieu de l'article 1713 du code Napoléon. Nos codificateurs ont trouvé que la rédaction de ce dernier article était trop générale, et évidemment inexacte. En effet, l'article 1713 C. N., se contente de dire qu' "on peut louer toutes sortes "de biens meubles et immeubles," sans mentionner les cas dans lesquels ce principe souffre des exceptions. Nos deux articles sont plus précis, et sont conformes d'ailleurs à la doctrine suivie en France.

(*b*) La location des bancs dans une église, je l'ai dit dans mon *Droit paroissial,* p. 353, ne confère qu'un droit d'occupation au locataire.

(*c*) On peut envisager la concession d'un tel droit comme une véritable vente.

partie de sa substance, mais la mine elle-même survit aux extractions de chaque année, et continue d'être une source de produits et un objet de jouissance (*a*).

Les choses incorporelles qui sont attachées à la personne et qui n'en peuvent être séparées, comme les droits d'*usage* et d'*habitation*, ne peuvent être louées (art. 494, 497, 1606). Le droit d'*usufruit* au contraire, peut être loué ou donné à ferme (art. 457, 1606), de même qu'une rente, un droit de dîme ou un droit de péage, car ces droits ne sont pas exclusivement attachés à la personne.

L'article 1606 dit qu'on ne peut louer une servitude qu'avec la chose à laquelle elle est attachée. Cette disposition concerne les servitudes réelles actives. Le sens en est que le propriétaire d'un héritage auquel est attaché un droit de servitude sur l'héritage voisin ne peut donner à loyer ou à ferme son droit de servitude séparément de son héritage. Quand il loue l'héritage dominant, le louage porte aussi sur la servitude qui lui est inhérente.

Quelle que soit la chose qui fait l'objet du bail, corporelle ou incorporelle, meuble ou immeuble, le contrat est assujetti à des règles communes quant aux obligations et aux droits du locateur et du locataire, et quant à la manière dont se termine le bail (*b*). Ces règles sont énoncées dans les sec-

(*a*) Troplong, *Louage*, t. 1, n° 93. Voy. aussi le jugement du juge Andrews, dans la cause de *Cantin* v. *Morel*, 11 Q. L. R., p. 210, et 14 R. L., p. 62; dans cette cause, il s'agissait d'un terrain loué pour y faire de la brique, et le juge Andrews a décidé que le propriétaire avait son privilège de locateur pour la valeur que représentait le droit de prendre sur le terrain loué la terre nécessaire à la fabrication de la brique.

Je suppose ici le cas du propriétaire d'une mine qui la loue à autrui. Il ne s'ensuit pas que les mines et carrières tomberaient dans l'usufruit. En effet, nous avons vu (art. 460) que l'usufruitier ne peut exploiter une mine ou carrière à son profit que lorsqu'elle a été, avant l'ouverture de l'usufruit, exploitée comme source de revenu par le propriétaire.

Quant à la location des droits de mine appartenant à la couronne, voy. la loi des mines de Québec, 1892.

(*b*) Il importe cependant d'observer que lorsque nos codificateurs ont rédigé les règles du louage des choses, ils avaient principalement en vue le louage des biens-fonds. Ces règles comportent certaines qualifications ou exceptions quand il s'agit d'autres biens. C'est ainsi que nous verrons plus loin, lorsque nous étudierons l'article 1643, que le bail de meubles, même de meubles fournis pour garnir une maison ou des appartements, n'est pas sujet à la tacite reconduction proprement dite, et se termine de plein droit et sans congé à l'expiration du terme pour lequel il est fait ou censé fait.

tions II, III, et VI de ce chapitre. Mais lorsque le bail a pour objet soit des maisons, soit des terres et propriétés rurales, il est aussi sujet à des règles particulières qui sont énoncées dans les sections IV et V du même chapitre. C'est du reste ce que porte l'article 1607, qui suit:

1607. "Le bail à loyer des maisons et le bail à ferme sont "soumis aux règles communes aux contrats de louage, et "aussi à certaines règles particulières à l'un ou à l'autre de "ces baux" (*a*).

II. Du bail presume dans le cas d'heritages occupes par tolerance. — Le bail se forme quelquefois par le seul effet de la loi. C'est le cas qu'envisage l'article 1608 qui se lit comme suit:—

1608. "Ceux qui occupent des héritages par simple tolé- "rance du propriétaire, sans bail, sont réputés locataires, et "tenus de payer la valeur annuelle de tels héritages.

"Cette occupation est considérée comme un bail annuel "expirant au premier jour de mai de chaque année, si la "propriété est une maison, et au premier jour d'octobre, si "c'est une métairie ou fonds rural.

"Elle est sujette à la tacite reconduction et à toutes les "règles concernant les baux.

"Ceux qui occupent à ce titre sont passibles d'expulsion, "faute de paiement du loyer pour un terme excédant trois "mois, et pour toute autre cause pour laquelle le bail peut "être résilié" (*b*).

Disons d'abord que cet article ne s'applique qu'au cas de l'occupation de biens-fonds, et que la loi ne présume pas le bail de meubles, en l'absence d'une convention de louage.

Ce n'est que lorsqu'un héritage est occupé par simple tolérance du propriétaire, sans bail, que la loi présume le bail et oblige l'occupant à payer la valeur annuelle de l'héritage. En effet, il peut arriver que le propriétaire d'un héritage ait permis à quelqu'un de l'occuper et d'en jouir, sans qu'aucune convention soit intervenue pour déterminer le prix et la durée de cette jouissance. Or, par la loi, *nemo donare presumitur,*

(*a*) Il n'y a pas d'article correspondant au code Napoléon.

(*b*) Le code Napoléon ne contient pas d'article semblable. Cet article 1608 a été tiré de nos statuts, mais nos codificateurs y ont apporté une addition en faisant terminer le bail au premier d'octobre, au lieu du premier de mai, lorsque l'héritage occupé est un fonds rural. Cette extension, bien qu'indiquée comme étant de droit nouveau, n'a pas été regardée par nos codificateurs comme un changement réel à la loi en force, car tel avait toujours été l'usage reconnu quant aux baux à ferme.

et le propriétaire n'est censé avoir donné cette permission qu'à la condition de recevoir l'équivalent de la jouissance procurée. D'un autre côté le propriétaire est aussi réputé n'avoir permis cette jouissance que pour une durée limitée (*a*); et la loi a fixé cette durée à une année tout au plus, expirant au premier jour de mai de chaque année, si la propriété occupée est une maison, et au premier jour d'octobre, si c'est une métairie ou fonds rural (*b*). Le prix de l'occupation d'un héritage par tolérance, sans bail, est donc fixé à la valeur annuelle de l'héritage, et cette occupation, quant à sa durée et quant à la date de son expiration, est assimilée à un bail ordinaire dont la durée n'est pas fixée par les parties (art. 1642, 1653).

Les mots "simple tolérance" de l'article 1608, excluent l'idée d'une *possession adverse* par l'occupant. Il faut que ce dernier occupe l'héritage pour le propriétaire et avec reconnaissance de son titre de propriété.

En effet, le propriétaire doit lui avoir donné une permission, au moins tacite, d'entrer en jouissance de l'héritage ou de continuer cette jouissance; autrement, on ne pourrait pas dire que l'héritage est occupé par *simple tolérance* du propriétaire, et, d'ailleurs, le troisième paragraphe de l'article 1233, qui se rattache à l'article 1608, et le complète, fait clairement entendre que l'article 1608 a réglé le cas où des biens-fonds sont occupés avec la *permission* du propriétaire.

Or, cette permission donne à la possession de l'occupant le caractère d'une possession précaire, et indique qu'il possède l'héritage, non pour lui-même, mais pour le propriétaire. Ce n'est donc qu'en pareil cas que le propriétaire peut traiter l'occupation de l'héritage comme un bail, et réclamer de l'occupant la valeur de l'occupation. Si la possession de l'occupant est adverse au propriétaire, c'est-à-dire s'il possède pour lui-même comme propriétaire, ou pour un autre à l'encontre du véritable propriétaire, ce dernier ne pourra réclamer de lui la valeur annuelle de l'héritage en vertu de l'ar-

(*a*) Juge DeLorimier, *Gravel* v. *Cité de Montréal*, 4 R. de J., p. 143.

(*b*) C'est-a-dire que si l'occupation d'une maison a été commencée le premier de mai, elle sera considérée comme un bail d'un an, et si elle a été commencée six mois avant le premier de mai, elle sera considérée comme un bail de six mois; mais sauf toujours la signification de congé dans un délai de trois mois avant le premier de mai ou le premier d'octobre, suivant le cas, requise pour mettre fin à ce bail (voy. l'explication de l'article 1657), et sans laquelle ce bail se continue pour une autre année.

ticle 1608 (*b*); il devra revendiquer son héritage par la voie ordinaire d'une action pétitoire ou possessoire, suivant le cas, et s'en faire restituer les fruits par qui de droit, s'il y a lieu (*a*).

Nous avons vu *supra*, pp. 230 et 231, que la preuve de la valeur annuelle de l'héritage occupé peut être faite par témoins, quel qu'en soit le montant. En effet l'article 1233-3° dit que " la preuve testimoniale est admise dans les cas où " des biens-fonds sont occupés avec la permission du pro-" priétaire et sans bail, tel que pourvu au titre *Du* " louage" (*c*).

Le bail présumé, dont parle l'article 1608, est sujet à toutes les règles concernant les baux, et celui qui occupe un héritage par tolérance est passible d'expulsion pour toute cause pour laquelle un bail peut être résilié. Il importe cependant d'observer que la demande en résiliation du bail présumé, et en expulsion de l'occupant, fondée sur le défaut de payer le loyer, ne peut être intentée par le propriétaire que lorsque l'occupant est en défaut de payer le loyer pour un terme excédant trois mois (art. 1608, 1624-2°). Dans les cas ordinaires, c'est-à-dire lorsqu'il y a un bail, le locateur a droit d'action pour résilier le bail, et rentrer en possession des lieux loués, si le locataire est en défaut de payer le loyer suivant les stipulations du bail; mais, dans le cas réglé par l'article 1608, comme il n'y a pas de bail, la loi est intervenue pour suppléer aux stipulations des parties, et a déclaré que l'occupant ne serait passible d'expulsion que faute de payer le loyer pour un terme excédant trois mois, c'est-à-dire lorsque

(*a*) Voy. en ce sens, la décision du juge McCord, dans la cause de *Parent* v. *Oisel*, 9 Q. L. R., p. 135 (confirmée en revision).

(*b*) L'occupation d'un immeuble par le mandataire chargé d'en percevoir les loyers ne peut être traitée comme un bail, mais le mandataire est seulement tenu de rendre compte de cette occupation comme mandataire: cour d'appel, *Létang* & *Donoghue*, R. J. Q., 6 B. R., p. 160.

(*c*) S'il y a un bail, ne fût-il que verbal, la preuve de la valeur annuelle de l'héritage ne sera d'aucune utilité pour le locateur, à moins que le locataire n'ait convenu de lui payer cette valeur annuelle. Les parties doivent s'en rapporter à la convention. Mais il peut arriver, dans le cas d'un bail verbal, que ce bail soit nié par le locataire et ne puisse être prouvé suivant les règles ordinaires de la preuve. S'il appert que le défendeur a occupé la propriété, il est évident qu'il doit payer le valeur de cette occupation. Cependant, si les deux parties soutiennent qu'il y a eu bail, mais ne s'accordent pas sur les conditions de ce bail, on ne pourra se baser sur l'article 1608 qui ne s'applique que lorsqu'il n'y a pas eu de bail. Voy., dans ce sens, les remarques de Sir Alexandre Lacoste, dans la cause de *Laliberté* & *Langelier*, R. J. Q., 9 B. R., p. 404.

trois mois sont échus et non payés (*a*). C'est comme si la loi avait dit que, dans le cas réglé par l'article 1608, le loyer est payable par termes de trois mois. En somme, le bail présumé, dont parle l'article 1608, est un bail dont le loyer annuel est égal à la valeur annuelle de l'héritage occupé, mais est payable par termes de trois mois.

L'article 1608 dit que l'occupation d'un héritage, par simple tolérance du propriétaire, est sujette à la tacite reconduction comme les baux ordinaires (*b*). Nous allons voir ce qu'on entend par la tacite reconduction.

III. De la tacite reconduction. — " La reconduction, " dit Pothier (*c*), "est un contrat de louage d'une chose ; contrat " qu'on présume être tacitement intervenu entre le locateur " et le conducteur (locataire), lorsqu'après l'expiration du " temps d'un précédent bail (*d*), le conducteur a continué de "jouir de la chose, et que le locateur l'a souffert. Cette re-"conduction n'est donc point le précédent bail qui continue, "mais un nouveau bail formé par une nouvelle convention "tacite des parties, lequel succède au précédent" (*e*).

On voit donc que pour qu'il y ait tacite reconduction, il faut l'accord de chacune des parties intéressées, et cet accord tacite résulte du fait que le locataire a continué de jouir de la chose louée pendant un certain temps, après l'expiration du bail, sans opposition ou protestation de la part du locateur. L'article 1609, qui détermine quelles sont les conditions requises pour que la tacite reconduction puisse se former, s'exprime comme suit (*f*) :

(*a*) Lorsque le bail, quoique verbal, est prouvé et défini, et le loyer payable mensuellement, le locateur peut demander la résiliation du bail quand il n'y a qu'un mois de dû : juge Gill, *Robert* v. *Chateauvert*, M. L. R., 3 S. C., p. 214. Il en est autrement si le bail verbal n'est pas clairement prouvé et défini (voy. *Pelletier* v. *Lapierre*, 7 R. L., p. 241, Beaudry J.).

(*b*) Voy. *Joseph* v. *Smith*, 3 L. N., p. 115, Torrance J.

(*c*) *Louage*, n° 342.

(*d*) Il est bien entendu qu'il ne saurait y avoir tacite reconduction avant que le bail soit expiré : cour de revision, *King* v. *Conway*, 16 L. C. R., p. 401.

(*e*) Il ne faut donc point confondre, comme on le fait souvent dans la pratique, le cas où la tacite reconduction a lieu, avec celui où le même bail est simplement continué par défaut d'en avoir signifié congé dans le délai fixé par la loi ou la convention.

(*f*) Je fais remarquer en passant que les dispositions de l'article 1609 n'ont rapport qu'aux baux d'immeubles, et qu'en matière de louage de meubles la tacite reconduction proprement dite n'a pas lieu, comme je le dirai plus loin, en expliquant l'article 1643.

1609. " Si le locataire reste en possession plus de huit jours " après l'expiration du bail sans opposition ou avis de la part " du locateur, la tacite reconduction a lieu pour une autre " année, ou pour le laps de temps pour lequel le bail était " fait, lorsque ce terme est de moins d'un an, et le locataire " ne peut ensuite quitter les lieux ou en être expulsé sans un " congé donné dans le délai prescrit par la loi " (*a*).

Ainsi le terme requis pour qu'il y ait tacite reconduction est de huit jours, après l'expiration desquels cette tacite reconduction a lieu. Elle s'opère pour le même temps que le bail précédent, si ce bail était d'un an ou de moins d'un an; par exemple, si le temps du bail était d'un an, de six mois, ou d'un mois, la tacite reconduction se formera pour un an, pour six mois, ou pour un mois (*b*). Mais si le bail était pour plus d'un an, la tacite reconduction ne se formera que pour un an; elle ne peut excéder cette durée (*c*).

(*a*) Cet article exprime la loi ancienne, et correspond en substance à la loi moderne telle qu'énoncée aux articles 1738, 1759, et 1776 du code Napoléon. Seulement, ni la loi ancienne ni le code Napoléon ne fixent le délai après lequel l'occupation du locataire donne lieu à la tacite reconduction: ce délai dépend des circonstances, et est abandonné à l'appréciation des juges. Notre code, au contraire, a fixé ce délai à huit jours.

Le code Napoléon, aux articles précités, ne parle de la tacite reconduction qu'en rapport avec les baux *écrits*, bien qu'on s'accorde à l'appliquer aussi à certains baux, par exemple, aux baux des héritages ruraux (art. 1775 C. N.) qui, quoique *non écrits*, cessent de plein droit, en France, à l'expiration du terme, pour lequel ils sont faits ou censés faits (Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, n° 697 et s., 715). Notre article 1609, au contraire, est général dans ses termes, et rend sujets à la tacite reconduction les baux de toute espèce, non seulement les baux qui cessent de plein droit sans congé à l'expiration du terme fixé, c'est-à-dire les baux *écrits* (art. 1658), mais aussi les baux auxquels les parties ne peuvent mettre fin sans congé, c'est-à-dire ceux dont le terme est incertain, verbal, ou présumé (art. 1657). C'est ce qui me fera dire, plus loin, que si, suivant l'article 1610, le locataire ne peut, après congé donné, invoquer la tacite reconduction, le locateur, lui, peut l'invoquer à l'encontre du locataire.

(*b*) Sous l'empire du code Napoléon, la tacite reconduction d'un bail à loyer d'une maison ou d'un appartement a lieu pour le terme fixé par l'usage des lieux (art. 1759 C. N.), et celle d'un bail à ferme a lieu pour le temps qui est nécessaire pour que le locataire recueille de nouveau tous les fruits de l'héritage affermé (art. 1776 et 1774 C. N.).

(*c*) Cour d'appel, *Joseph* & *Chouillou*, R. J. Q., 5 B. R., p. 259. S'il y a eu entente entre les parties pour un plus long terme, cette entente aura son effet, mais ce ne sera pas une tacite reconduction proprement dite: cour d'appel, *Hodgson* & *Evans*, 3 L. N., p. 300.

La tacite reconduction est fondée sur l'intention présumée des parties.

Tirons de ce principe quelques conséquences pratiques.

1° Disons d'abord qu'il ne saurait y avoir tacite reconduction en faveur du locataire lorsque ce dernier ne s'est maintenu en possession que de sa propre autorité et contre le gré du propriétaire. Tout acte qui exclut chez le locateur l'intention de relouer, exclut la tacite reconduction. Suivant l'article 1609 la simple opposition du locateur, ou un simple avis de sa part, qui serait prouvé, seraient suffisants, pourvu que cet acte d'opposition ou cet avis aient eu lieu avant l'expiration des huit jours. Si, par exemple, au moment de l'expiration du bail, il y avait une demande formée par le locateur pour expulser le locataire, cette demande exclurait la tacite reconduction.

2° Observons en outre que le locataire ne peut invoquer la tacite reconduction, si l'une des parties a signifié un congé à l'autre, soit avant l'expiration du bail, soit même depuis son expiration, mais avant l'écoulement des huit jours de délai. Telle est la disposition de l'article 1610, qui suit:

1610 " Après congé donné, le locataire ne peut, quoiqu'il " ait continué sa jouissance, invoquer la tacite reconduc- " tion " (*a*).

Le bail écrit étant le seul qui, suivant notre code, cesse de plein droit, et sans congé, à l'expiration du terme fixé (art. 1658) (*b*), et l'article 1657 déclarant que lorsque le terme du bail est incertain, verbal, ou presumé, aucune des parties n'y peut mettre fin sans en signifier congé à l'autre, il semblerait au premier abord que l'article 1610 empêche la tacite reconduction lorsque le bail est *non écrit*, ou lorsque le bail, étant *écrit*, ne fixe pas de terme certain. Mais tel n'est pas le cas. On voit que l'article 1609 est général dans ses termes et rend

(*a*) Cet article est une reproduction de l'article 1739 C.N., mais il importe d'observer que la tacite reconduction n'a lieu, sous l'empire du code Napoléon, qu'en matière de *bail écrit* (art. 1738, 1759, 1776 C. N.), ou de bail cessant de plein droit, sans congé, (voy. *supra*, note (*a*), p. 249), et que le congé mentionné dans l'article 1739 C. N., ne peut en conséquence avoir pour effet que d'empêcher la tacite reconduction; tandis, qu'au contraire, dans notre droit, la tacite reconduction peut avoir lieu, même d'un bail *non écrit*, ou d'un bail qui ne cesse pas sans congé (voy. *supra*, note (*a*), p. 249, et *infra*, p. 251, et, le congé mentionné dans notre article 1610 peut avoir pour effet à la fois de faire cesser le bail (art. 1657), et d'empêcher le locataire d'invoquer la tacite reconduction.

(*b*) Voyez toutefois les réserves que je fais plus loin, à ce sujet, en expliquant les articles 1657 et 1658.

sujets à la tacite reconduction les baux de toute espèce (*a*), et que l'article 1608, qui présume le bail, dans le cas de l'occupation d'un héritage par simple tolérance, sans bail, déclare expressément que cette occupation est sujette à la tacite reconduction. Nous devons en conclure que les baux non écrits ou les baux écrits qui ne fixent pas de terme certain peuvent, tout aussi bien que les baux écrits dont le terme est certain, être sujets à la tacite reconduction; mais, en matière de baux non écrits ou de baux écrits qui ne fixent pas de terme certain, le *locateur* seul se trouvera dans le cas de pouvoir l'invoquer, car le congé est toujours requis pour mettre fin aux baux non écrits, ou aux baux écrits qui ne fixent pas de terme certain, et le *locataire* ne peut invoquer la tacite reconduction après congé donné. Tel est le véritable sens, à mon point de vue, de l'article 1610; que le congé ait été donné par le locateur ou par le locataire, il n'importe. Il est vrai que l'article 1609 dit que la tacite reconduction a lieu si le locataire reste en possession sans *opposition* ou *avis* de la part du *locateur*, mais cette disposition a été introduite en faveur du locateur seul, et si le locataire persiste à rester en possession plus de huit jours après l'expiration du bail, malgré l'opposition du locateur, ou malgré le congé donné par ce dernier, rien n'empêche le locateur d'acquiescer à la tacite reconduction et à l'intention présumée du locataire de l'opérer. A plus forte raison, si le congé a été donné par le locataire, le locateur pourra invoquer la tacite reconduction résultant du fait que le locataire est resté en possession plus de huit jours après l'expiration du bail, malgré l'avis de congé qu'il avait donné au locateur.

Ainsi, en matière de bail *écrit* fixant un terme certain, le congé a pour effet d'empêcher le locataire d'invoquer la tacite reconduction (*b*); en matière de bail *non écrit* ou dont le terme n'est pas certain, il est nécessaire pour mettre fin au bail, et il a en même temps l'effet d'empêcher le locataire de réclamer la tacite reconduction. Dans le premier cas, l'avis de congé peut être donné soit avant l'expiration du bail, soit même dans les huit jours après cette expiration (*c*). Dans le dernier cas, l'avis doit être donné dans un certain délai avant la fin présumée du bail (art. 1657). Mais l'un et

(*a*) Le code Napoléon, au contraire, ne fait mention de la tacite reconduction qu'en rapport avec les baux écrits (art. 1738, 1759, 1776 C. N.) (voy. *supra*, note (*a*), p. 249).

(*b*) Il n'est pas nécessaire pour mettre fin au bail.

(*c*) Cour de révision, *Hickey* v. *Ewan*, R. J. Q., 6 C. S., p. 29.

l'autre avis sont soumis aux mêmes règles quant à la forme et quant à la preuve (*a*).

3° La tacite reconduction n'a pas lieu, si l'une des parties était, au moment de l'expiration du bail, incapable de consentement, par exemple si elle était en démence et non pourvue de curateur (*b*).

Le nouveau bail qui résulte de la tacite reconduction est censé fait pour le même prix, et en général aux mêmes conditions que le bail originaire (*c*). Je dis *en général* aux mêmes conditions, car sous plusieurs rapports le nouveau bail peut différer du bail originaire.

1° Le bail originaire peut avoir été un *bail écrit,* fait avec terme fixe, et par conséquent, devant cesser par la seule expiration du terme et sans signification de congé. Le bail qui résulte de la tacite reconduction, au contraire, est toujours un bail *non écrit* et sans terme fixe, qui ne peut cesser que par une signification de congé (*d*). En effet, l'article 1609 dit que lorsque la tacite reconduction a lieu " le locataire ne peut " ensuite quitter les lieux ou en être expulsé sans un congé " donné dans le délai prescrit par la loi, " c'est-à-dire dans le délai prescrit par l'article 1657, qui se rapporte aux baux *non écrits,* ou aux baux écrits qui ne fixent pas un terme certain (*e*).

2° Le bail originaire peut avoir été un bail de plusieurs années; la durée du nouveau bail au contraire est présumée n'être que d'une année; toutefois, cette durée peut être prolongée ensuite si le congé requis par l'article 1609 n'est pas donné.

3° Le cautionnement donné pour l'exécution du bail originaire ne s'étend pas aux obligations résultant de la tacite

(*a*) Voy. *infra,* l'explication de l'article 1657.

(*b*) Pothier *Louage,* n° 345.

(*c*) Juge Beaudry, *Tremblay* v. *Filteau,* 4 R. L., p. 384.

(*d*) Cour d'appel, *Webster* & *Lamontagne,* 19 L. C. J., p. 106. *Contra,* Badgley J., *Laflamme* v. *Fennell,* 11 L. C. J., p. 288.

(*e*) Nous verrons plus loin, en parlant de l'article 1657, quel est ce délai, et comment il peut varier.

En France, le délai de congé, en matière de bail non écrit, ou de bail résultant de la tacite reconduction, est fixé par l'usage des lieux (art. 1736, 1738, 1759 C. N.) ; toutefois, le congé n'est requis que s'il s'agit du bail à loyer d'une maison ou d'un appartement, car le bail des héritages ruraux, quoique non écrit, ou résultant de la tacite reconduction, cesse de plein droit, sans congé, à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait (art. 1775 C. N.).

reconduction (*a*). Telle est la disposition de l'article 1611, qui suit:

1611. "La caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux " obligations résultant de sa prolongation par tacite recon- " duction" (*b*).

En effet, libérée par l'extinction de l'obligation qu'elle avait garantie, la caution ne peut pas être obligée de nouveau par l'effet d'une convention à laquelle elle n'a pris aucune part. D'ailleurs, le cautionnement ne se présume pas; il doit être exprès, et ne peut être étendu au delà des limites dans lesquelles il a été contracté (art. 1935).

4° Les hypothèques fournies pour l'exécution du premier bail ne garantissent pas celle du bail qui lui succède. Ces hypothèques, en effet, ont été éteintes par l'extinction du bail qu'elles garantissaient, et la volonté tacite des parties de faire un nouveau bail aux *mêmes conditions* que l'ancien n'a pu créer des hypothèques semblables à celles de l'ancien bail, puisque, dans notre droit, l'hypothèque conventionnelle ne peut résulter que d'une convention expresse faite devant notaire (art. 2040).

SECTION II. — Des obligations et des droits du locateur.

§ I. — *Des obligations du locateur.*

Il résulte de la définition du contrat de louage des choses, donnée par l'article 1601, que l'engagement que le locateur contracte envers le locataire, par la nature même du contrat, est de lui procurer la jouissance de la chose louée.

C'est de cette obligation principale et essentielle que découlent, comme une suite nécessaire, toutes les obligations dont le locateur est tenu par la loi, sans qu'il soit besoin de stipulations particulières (*c*). Ces obligations sont énumérées à l'article 1612, dans les termes qui suivent:

1612. "Le locateur est obligé, par la nature du contrat:

" 1° De délivrer au locataire la chose louée;

(*a*) *Contra*, juge Jetté, 10 R. L., p. 192, *Kerr* v. *Hadrill*.

(*b*) L'article 1740 du code Napoléon, correspondant, est semblable.

(*c*) Toutefois, comme je l'ai dit *supra*, p. 232, les parties peuvent, par leurs stipulations, déroger aux obligations qui découlent de la nature du contrat, en les modifiant; elles peuvent même les supprimer tout à fait, à l'exception de celles qui sont essentielles au contrat.

"2° D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage "pour lequel elle a été louée;

"3° De procurer la jouissance paisible de la chose pendant "la durée du bail" (*a*).

De plus le locateur est tenu d'accomplir les obligations qu'il a assumées par les clauses particulières du bail.

I. De l'obligation de delivrer la chose louee. — Pour savoir quand l'obligation de délivrer est réputée remplie de la part du locateur, on doit d'abord se référer aux principes relatifs à la vente, et examiner si le locateur a mis le locataire en possession actuelle de la chose louée, ou a consenti qu'il en prenne possession, tous obstacles en étant écartés, et si la chose a été délivrée avec tous ses accessoires, surtout avec ceux qui la rendent propres à l'usage pour lequel elle a été louée (art. 499) (*b*).

Si des tiers opposent des obstacles à la mise en possession du locataire, ne fût-ce que par simples voies de fait, et sans prétendre aucun droit sur la chose louée, le locateur est tenu d'écarter ces obstacles (cour d'appel, *Swanson* & *Defoy*, 2 R. de L., p. 167; juge Curran, *Larivière* v. *Vinet*, R. J. Q., 25 C. S., p. 338). L'article 1616, qui dispose en sens contraire, n'est relatif qu'aux troubles survenus pendant la jouissance du preneur.

Si le locateur est en demeure de délivrer la chose louée le locataire peut demander la résiliation du bail avec dommages-intérêts (art. 1065, 1641-2°). Et lorsqu'aucun obstacle ne s'oppose à la délivrance de la chose louée, c'est-à-dire lorsqu'il est au pouvoir du locateur de la délivrer, le locataire peut aussi, au lieu de demander la résiliation du bail avec dommages-intérêts, poursuivre sa mise en possession effec-

(*a*) Cet article est en substance une reproduction de l'article 1719 du code Napoléon. Je remarque cependant que nos codificateurs, dans le troisième paragraphe de l'article, ont employé les mots "*procurer la jouissance paisible,*" au lieu des mots "*faire jouir paisiblement,*" dont se sert le code Napoléon. Mais il n'y a pas là une différence substantielle, si ce n'est que les mots de notre code comportent un sens moins actif, et plus exact; en effet, le locataire peut très bien avoir une jouissance paisible de la chose louée, sans qu'il soit besoin d'une action constante et successive de la part du locateur.

(*b*) Ainsi, lorsqu'une maison doit être chauffée à l'eau chaude, le locataire peut exiger que le propriétaire place des calorifères dans chaque chambre: juge Lavergne, *Bazinet* v. *Collerette,* R. J. Q., 21 C. S., p. 508. Ce dont le locataire a joui comme accessoire de la chose louée, pendant un certain temps, sans protestation de la part du locateur, doit être laissé au locataire jusqu'à la fin du bail: cour d'appel, *Myler* & *Styles,* M. L. R., 4 Q. B., pp. 113 et 116.

tive (*a*): c'est ce qui a été décidé par la cour de revision, dans la cause de *Morgan* v. *Dubois,* 23 L. C. J., p. 204 (voy. aussi *Jeager* v. *Sauvé,* 1 L. N., p. 139). Il faut remarquer que ce n'est là qu'une application de l'article 1065, car le droit du locataire n'étant que personnel et mobilier (voy. l'explication de l'art. 1663), l'action du locataire ne peut avoir un caractère de réalité. C'est pourquoi, entre deux locataires successifs, la préférence est due à celui qui a été mis en possession de bonne foi, sans égard à la date des contrats, et sauf, bien entendu, le droit de l'autre locataire de recouvrer du bailleur ses dommages-intérêts.

Dans le cas d'inexécution du contrat de louage, le locataire ne peut obtenir que les dommages qui résultent directement de cette inexécution, et que les parties ont pu prévoir lors du contrat: cour d'appel, *Evans* & *Moore,* 16 R. L., p. 668; cour supérieure, *Lee* & *L'Association de la Salle de Musique,* 5 L. C. R., p. 134; cour d'appel, M. L. R., 2 Q. B., p. 80. C'est d'ailleurs en ce sens que s'exprime l'article 1074. La cour de révision, dans une cause de *Mulcair* v. *Jubinville* 23 L. C. J., p. 165, a accordé des dommages exemplaires au locataire, quoique ce dernier n'eût prouvé aucun dommage spécial.

Le locateur est tenu de donner une possession complète et utile de la chose louée avant de pouvoir forcer le locataire à remplir ses obligations: juge Jetté, *Lemonier* v. *De Bellefeuille,* 5 L. N., p. 426.

Le locataire a droit de refuser une délivrance tardive des lieux loués: cour de revision, *Riopel* v. *St-Amour,* R. J. Q., 1 C. S., p. 238.

De ce que la chose doit être délivrée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, comme le requiert évidemment la nature du contrat, il s'ensuit qu'elle doit être délivrée en bon état de réparations de toute espèce, et qu'elle doit être exempte de tous vices ou défauts qui empêchent cet usage (art. 1613, 1614) (*b*).

(*a*) Pothier, *Louage,* nº 66; Laurent, t. 25, nº 106.

(*b*) L'article 1613 contient une première disposition qui se lit comme suit:

1613. "La chose doit être délivrée en bon état de réparations de "toute espèce..."

Et l'article 1614 ajoute:

1614. "Le locateur est tenu de la garantie envers le locataire à "raison de tous les vices et défauts de la chose louée qui en empêchent "ou diminuent l'usage, soit que le locateur les connaisse ou non."

Les articles 1720 et 1721 du code Napoléon, correspondants, con-

Les mots "*réparations de toute espèce*" de l'article 1613, indiquent que le locateur, lors de la délivrance de la chose louée, doit y faire même les réparations *locatives* qui sont alors nécessaires (*a*), bien que ces réparations *locatives*, pendant la durée du bail, soient à la charge du locataire (art. 1613, 1635).

Le défaut par le locateur de délivrer la chose louée en bon état de réparations donne au locataire une action qui tombe sous la disposition de l'article 1641-1° (voy. plus loin l'explication de cet article; voy. aussi la décision en ce sens de la cour de revision, *Seymour* v. *Smith*, 33 L. C. J., p. 165), et le droit de réclamer des dommages-intérêts s'il en a soufferts (1641-3°).

Quant aux vices ou défauts de la chose louée, qui existaient lors du bail (*b*), le locateur, à la vérité, n'est pas tenu de la garantie si ces vices ou défauts sont sans importance et ont seulement pour effet de rendre l'usage de la chose moins commode. Le locataire n'a de recours contre le locateur que si ces vices ou défauts empêchent l'usage de la chose, uo le diminuent d'une manière grave (*c*). Mais quelle est la nature et l'étendue de ce recours du locataire? Je réponds que ce recours est une espèce d'action redhibitoire (*d*), et que

tiennent des dispositions semblables; mais nos codificateurs n'ont pas reproduit le deuxième alinéa de l'article 1721 C. N., qui dit que s'il résulte des vices ou défauts de la chose louée quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. Ce deuxième alinéa de l'article 1721 C. N., a permis à certains auteurs français (je puis citer Mourlon, t. 3, n° 744; Laurent, t. 25, n° 122; et Aubry et Rau, t. 4, § 366, p. 477) de soutenir que le locateur, lors même qu'il ignorait les vices de la chose livrée, doit des dommages-intérêts au locataire, en outre de la diminution du loyer ou de la résiliation du bail. Mais plusieurs auteurs français sont d'un avis contraire, malgré le deuxième alinéa de l'article 1721 C. N. Dans tous les cas, ce deuxième alinéa n'ayant pas été reproduit par notre code, il est évident que nos codificateurs n'ont pas entendu changer l'ancien droit, tel qu'exposé par Pothier (*Louage*, n° 118 et s.), et que la garantie dont le locateur est tenu peut varier, suivant qu'il a connu ou ignoré les vices.

(*a*) Nous verrons plus loin, qu'en l'absence d'état descriptif des lieux, le locataire est présumé avoir reçu la chose louée en bon état de réparations locatives, sauf la preuve contraire (art. 1633).

(*b*) Je parlerai tout à l'heure de ceux qui surviennent pendant la durée du bail.

(*c*) Comp. M. Baudry-Lacantinerie, *Louage*, t. 1er, n° 339. Il faut cependant distinguer entre les *vices* et les *dégradations* qui donnent lieu à réparation, ces dernières devant être réparées quelque faible qu'en soit l'importance. *Idem. loc. cit.*

(*d*) Pothier, *Louage*, n° 116.

si les vices ou défauts de la chose louée la rendent impropre à l'usage auquel elle est destinée (*a*), le locataire a droit de demander et d'obtenir la résiliation du bail avec décharge du prix (*b*). Mais si les vices ou défauts, tout en diminuant l'usage et l'utilité de la chose, ne paraissent pas cependant assez graves pour que la résiliation doive être prononcée (voy. *Benoit* v. *Smith,* R. J. Q., 16 C. S., p. 591, Doherty, J.), il n'y a lieu d'accorder au locataire qu'une simple diminution de prix (*c*). Quant aux dommages-intérêts causés au locataire par suite des vices de la chose louée, ou par suite de la résiliation du bail, il n'y a lieu de les accorder au locataire que si le locateur connaissait, ou était légalement pré-

(*a*) Par exemple, si, à défaut de lieux d'aisance, ou pour une autre cause, la maison est insalubre: Juge Taschereau, *Lambert* v. *Lefrançois,* 11 L. C. R., p. 16; juge Loranger, *Brennan* v. *Idler,* 35 L. C. J., p. 120.

(*b*) Toutefois, si les vices sont tels que le bailleur pourrait y remédier, sans rendre la propriété inhabitable par les travaux accomplis dans ce but, et qu'il ne les ait pas connus lors du bail, il semble que le locataire devrait mettre le locateur en demeure d'y remédier, avant de demander la résiliation du bail. (Comp. art. 1634).

Il est vrai qu'en matière de vices, la résiliation peut être demandée *de plano,* et qu'on procède alors plutôt en vertu du deuxième paragraphe de l'article 1641, qu'en vertu du premier paragraphe du même article, qui n'a trait qu'aux réparations proprement dites; mais le locateur qui ne connaissait pas les vices, lors du bail, n'est pas en défaut aussi longtemps qu'il n'a pas été mis en demeure de rémédier à ces vices ou de résilier le bail. Le locateur qui connaissait les vices lors du bail est en défaut par le fait même.

Dans une cause de *Beauchamp* v. *Brewster,* R. J. Q., 16 C. S., p. 268, le juge Doherty a décidé que le locataire ne peut demander la résiliation du bail à raison d'un défaut qui ne rend pas la propriété inhabitable, à moins d'avoir mis le locateur en demeure de rémédier à ce défaut. Et dans une cause de *Bélanger* v. *DeMontigny,* R. J. Q., 6 C. S., p. 523, la cour de revision a même décidé que lorsqu'une maison, sans être inhabitable, est insalubre, le locataire ne peut pas demander *de plano* la résiliation du bail, mais doit conclure d'abord à ce que le locateur soit condamné à faire les travaux nécessaires pour rendre la maison salubre.

Nous verrons plus loin, en expliquant l'article 1641, que lorsqu'une maison est inhabitable, et qu'il y a urgence de l'abandonner, le locataire est justifiable de laisser les lieux sans avoir au préalable obtenu un jugement de résiliation.

(*c*) Aubry et Rau, t. 4, p. 477, § 366; Laurent, t. 25, n° 120. D'après M. Baudry-Lacantinerie, *Louage,* t. 1er, n° 352, le preneur peut en tous les cas demander la résiliation du bail. Si le locateur peut faire disparaître les vices en faisant des réparations, et qu'après mise en demeure il néglige de faire ces réparations, le locataire pourrait, aux termes de l'article 1641, demander la résiliation du bail.

sumé connaître les vices, lorsque le bail a été fait (*a*). La distinction qui existe sur ce point en matière de vente (art. 1527, 1528), est applicable en matière de bail (*b*).

Une autre disposition, relative aux vices en matière de vente, s'applique aussi en matière de bail: c'est celle de l'article 1523. Le locateur, ainsi que le vendeur, n'est pas tenu des vices *apparents* (*c*) : car le locataire, les ayant connus au moment du contrat, a tacitement avoué que la chose, avec ses vices, pouvait suffire à l'usage auquel elle était destinée (*d*).

Bien entendu, le bail peut modifier la garantie due par le bailleur ou même l'exclure entièrement.

II. De l'obligation d'entretenir la chose louee. — Le locateur est obligé, par la nature du contrat, d'entretenir la chose louée en état de servir pour l'usage pour lequel elle a été louée (art. 1612-2°). De ce principe découlent plusieurs conséquences pratiques.

1° Ainsi, s'il survient, pendant la durée du bail, des vices qui empêchent ou diminuent l'usage de la chose, le locateur en est tenu en ce sens qu'il est obligé de souffrir la résilia-

(*a*) Toutefois, si le locateur ne connaissait pas les vices lors du bail, mais les a connus ensuite et a été mis en demeure d'y rémédier et ne l'a pas fait, il semblerait qu'il serait responsable envers le locataire des dommages causés à ce dernier après la mise en demeure (voy. *Snodgrass* v. *Newman*, R. J. Q., 10 C. S., p. 433, Archibald J., et *Rae* v. *Phelan*, R. J. Q., 13 C. S., p. 491, cour de revision; juge Routhier, *Benson* v. *Vallières*, R. J. Q., 6 C. S., p. 245).

(*b*) En France, par suite du deuxième alinéa de l'article 1721 C. N., certains auteurs sont d'une opinion contraire; mais, dans notre droit, il ne peut exister de doute sur ce point (voy. *supra*, note *b*, p. 255), et je puis citer les décisions suivantes à l'appui de ce que je viens de dire: juge Doherty, *Maillet* v. *Roy*, R. J. Q., 12 C. S., p. 375; juge Tellier, *Peatman* v. *Lapierre*, 18 R. L., p. 35; juge Pagnuelo, *Juteau* v. *Major*, R. J. Q., 2 C. S., p. 428; juge Tellier, *Stanton* v. *Donnelly*, R. J. Q., 13 C. S., p. 306; cour d'appel, *Costigan* & *Johnson*, R. J. Q., 6 B. R., p. 308; juge Doherty, *Masson* v. *Perrault*, R. J. Q., 7 C. S., p. 5.

(*c*) Juge DeLorimier, *Mireau* v. *Allan*, R. J. Q., 5 C. S., p. 433; cour d'appel, *Doutre* & *Walsh*, 1 L. C. L. J., p. 56; juge Tellier, *Peatman* v. *Lapierre*, 18 R. L., p. 35; juge Langelier, *Cartier* v. *Durocher*, R. J. Q., 22 C. S., p. 255; juge Lynch, *Bertrand* v. *Noel*, 10 R. de J., p. 367.

(*d*) On décide que les vices qui sont de notoriété publique, comme l'humidité de l'endroit loué, sont des vices apparents. M. Baudry-Lacantinuerie, n° 348.

tion du bail, ou une diminution du loyer (*a*); mais comme il n'est pas en faute, il ne doit dans tous les cas aucuns dommages-intérêts. C'est une espèce de cas fortuit, dont le locateur n'est tenu qu'en ce sens que le locataire ne peut être obligé de lui payer le prix d'une jouissance qu'il n'a pas (comp. art. 1660). Sous ce point de vue le bail diffère de la vente. Le vendeur, en effet, ne répond point des vices survenus depuis le contrat. Le locateur, au contraire, est garant des vices survenus postérieurement au bail parce qu'il est obligé de procurer au locataire, pendant toute la durée du bail, la jouissance de la chose louée. Le vendeur, n'ayant promis à l'acheteur que le droit de propriété qu'il avait lui-même au moment du contrat, ne répond pas de l'avenir (*b*).

2° La seconde conséquence qui découle de l'obligation du bailleur d'entretenir c'est que si la chose périt en totalité par cas fortuit, le bail est nécessairement résilié pour l'avenir (*c*); et si elle ne périt qu'en partie, le locataire peut exiger une diminution de prix (*d*), ou même la résiliation du bail, si la perte partielle rend la chose impropre à l'usage convenu; mais, dans l'un ou l'autre cas, il ne peut réclamer des dommages-intérêts du locateur. L'article 1660 contient à cet égard les dispositions suivantes:

1660. "Si, pendant la durée du bail, la chose est entière-"ment détruite par force majeure ou cas fortuit, ou expro-"priée pour cause d'utilité publique, le bail est dissous de "plein droit. Si la chose n'est détruite ou expropriée qu'en "partie (*e*), le locataire peut, suivant les circonstances, obte-"nir une diminution du loyer ou la résiliation du bail; mais "dans l'un ou l'autre cas, il ne peut réclamer des dommages-"intérêts du locateur (*f*)."

(*a*) A moins, toutefois, que le locateur ne puisse rémédier à ces vices et que les travaux qu'il entreprendrait dans ce but ne soient pas de nature à rendre la propriété inhabitable (comp. art. 1634), auquel cas il semble que cette faculté de rémédier aux vices devra lui être accordée.

(*b*) Pothier, *Louage*, n° 112.

(*c*) Cour suprême, *Brown & Pinsonnault*, 3 *Supreme Court Repts.*, p. 102.

(*d*) Juge Loranger, *Tardif* v. *Balmoral Hotel Co.*, 20 R. L., p. 224. Le locateur ne peut, en pareil cas, mettre fin au bail, malgré le locataire: cour d'appel, *Samuels & Rodier*, 2 L. C. L. J., p. 272.

(*e*) On assimile à une expropriation partielle, à l'égard des locataires riverains, le changement du niveau d'une rue, opéré par une corporation municipale: cour de revision, *Motz* v. *Holliwell*, 1 Q. L. R., p. 64.

(*f*) L'article 1722 du code Napoléon est semblable.

Les actes de l'autorité administrative, tels qu'une expropriation, sont considérés comme des cas de force majeure.

Pour que l'article 1660 s'applique, il est nécessaire qu'il y ait, au cours du bail, une destruction totale ou partielle de la chose louée elle-même, par cas fortuit, ou une expropriation, par autorité publique, de la chose même, en tout ou en partie. Une simple gêne, éprouvée par le locataire, dans la jouissance de la chose louée, sans que d'ailleurs le fait soit imputable au locateur, ne permet pas au locataire d'invoquer les dispositions de l'article 1660 (*a*).

Mais on doit estimer qu'un cas fortuit, qui, sans entraîner la perte matérielle de la chose louée, en empêche cependant l'usage ou la jouissance, peut donner lieu à une résiliation du bail, ou à une dimunition du loyer (*b*), pourvu que l'obstacle à la jouissance ne naisse pas, pour le locataire, de sa situation particulière et personnelle (*c*).

3° Enfin, le locateur est obligé, pendant la durée du bail, de faire toutes les réparations grosses ou d'entretien qui peuvent devenir nécessaires, à l'exception des menues réparations qui sont à la charge du locataire et qu'on appelle réparations *locatives;* par exemple, le locateur sera tenu de relever un gros mur tombé de vétusté, et de faire aux couventures les réparations nécessaires pour protéger le locataire contre les intempéries. Cette obligation du locateur est exprimée, dans les termes qui suivent, par la deuxième disposition de l'article 1613:

1613...... "et le locateur, pendant la durée du bail, est "tenu d'y faire toutes les réparations nécessaires, autres que "celles dont le locataire est tenu, tel qu'énoncé ci-après (*d*)."

Nous verrons plus loin, en parlant des articles 1635 et 1636, quelles sont les réparations qui sont à la charge du locataire. Toutes les autres réparations sont à la charge du locateur (*e*).

(*a*) Voy. *Motz* & *Houston,* 2 R. de L., p. 440.

(*b*) Tel serait par exemple le trouble provenant de l'autorité administrative: Juge Larue, *Ritchie* v. *Walcot;* 15 Q. L. R., p. 165. Le locateur pourra toutefois avoir un recours en indemnité contre l'autorité: Juge Champagne, *Dalbec* v. *Cité de Montréal,* R. J. Q., 22 C. S., p. 23.

(*c*) Ainsi, un fonctionnaire public, que le gouvernement envoie dans une autre résidence, ne peut demander pour ce motif la résiliation du bail de la maison occupée par lui.

(*d*) L'article 1720 du code Napoléon contient une disposition semblable.

(*e*) La stipulation qui exonère le bailleur de l'obligation d'entretenir la chose louée est valable: cour de revision, *Deault* v. *Ledoux,* R. J. Q., 5 C. S., p. 293; juge Torrance, *Hudon* v. *Plimsoll,* 9 L. N., p.

Il peut paraitre difficile de concilier la disposition de l'article 1613, qui, sans aucune distinction, met à la charge du locateur toutes les réparations à la chose louée (à l'exception des réparations locatives), avec la disposition de l'article 1660, qui, dans le cas de perte partielle de la chose louée arrivée par cas fortuit, ne semble imposer au locateur, lorsque le locataire opte pour la continuation du bail, que la diminution du loyer, sans le forcer à remettre les choses dans le même état. Pour concilier les deux textes, il semble que l'on doit admettre que, même au cas de perte partielle survenue par cas fortuit, le locateur peut être contraint par le locataire de faire les réparations devenues nécessaires, surtout si les bâtiments sont seulement endommagés (*a*) ; mais le locateur ne peut être obligé de reconstruire.

Lorsque le locateur est en défaut de faire les réparations auxquelles il est tenu, la loi donne au locataire un droit d'action qui est défini par l'article 1641, soit pour contraindre le locateur à faire ces réparations, ou pour obtenir l'autorisation de les faire aux frais du locateur, ou encore, si le locataire déclare que tel est son choix, pour obtenir la résiliation du bail à défaut d'exécution de telles réparations ; avec dommages-intérêts dans tous les cas, si le locataire en a soufferts depuis

322; juge Caron, *Simmons* v. *Gravel*, 13 Q. L. R., p. 263. Mais malgré cette stipulation le locataire a droit d'exiger les réparations nécessaires pour rendre la maison louée habitable et salubre: cour de revision, *Bagg* v. *Duchesneau*, R. J. Q., 2 C. S., p. 350; juge Lavergne, *Lacroix* v. *St-Pierre*, 9 R. de J., p. 463. Toutefois le locateur en ce cas ne peut être responsable en dommages pour le défaut de faire des réparations: Juge Doherty, *Maillet* v. *Roy*, R. J. Q., 12 C. S., p. 375; cour de revision, *Bagg* v. *Duchesneau*, R. J. Q., 2 C. S., p. 350.

Si le locataire s'est obligé de faire toutes les réparations, il ne peut toutefois être tenu de renouveler un toit, ni de réparer une maison considérablement endommagée par un incendie dont il n'est pas responsable: juge Torrance, *Ross* v. *Stearns*, M. L. R., 1 S. C., p. 448: cour d'appel, *Samuels & Rodier*, 2 L. C. L. J., p. 272. Mais il lui incombe de réparer un toit qui n'est pas étanche, et il ne peut forcer le propriétaire à le faire: juge Mathieu, *Brown* v. *Lighthall*, 15 R. L., p. 694.

(*a*) En ce sens, Marcadé, sur l'art. 1722 C. N., n° 1; Massé et Vergé, sur Zachariae, t. 4, p. 381, § 704, note 4; Troplong, *Louage*, t. 1, n° 220. (Cour de revision, *Ligget* v. *Viau*, R. J. Q., 18 C. S., p. 201). (Voy. cependant Duvergier, *Louage*, t. 1, n° 523, et Laurent, t. 25, n° 111). Il en serait de même dans le cas de réparations réputées locatives, qui ne seraient devenues nécessaires que par force majeure (art. 1636); non seulement le locataire n'en serait pas tenu, mais il pourrait forcer le locateur à les faire. A plus forte raison il pourrait forcer le locateur à faire celles qui sont devenues nécessaires par vétusté.

que le locateur est en demeure de faire ces réparations. (Voy. l'explication de l'article 1641) (*a*).

Si, comme je viens de le dire, le locateur est obligé, pendant la durée du bail, de faire les réparations grosses et d'entretien, le locataire est-il obligé de souffrir ces réparations? S'il est obligé de les souffrir, n'a-t-il droit à aucune indemnité?

A cet égard, on distingue. Il est obligé de les souffrir si elles sont nécessaires, urgentes, telles qu'elles ne puissent être différées jusqu'à la fin du bail. En effet l'article 1634 porte ce qui suit:

1634. " Si, pendant la durée du bail, la chose louée requiert " des réparations urgentes qui ne puissent être remises, le " locataire est obligé de les souffrir, quelqu'incommodité " qu'elles lui causent, et quoique, pendant qu'elles se font, il " soit privé de la jouissance de partie de la chose.

" Si ces réparations étaient devenues nécessaires avant le " bail, il a droit à une diminution du loyer, suivant le temps " et les circonstances, et, dans tous les cas, s'il s'écoule plus " de quarante jours dans l'exécution de ces réparations, le " loyer doit être réduit à proportion de ce temps et de la partie de la chose louée dont le locataire a été privé.

" Si les réparations sont de nature à rendre la propriété

(*a*) Les dommages-intérêts en question dans l'article 1641 sont ceux qui se rattachent à la responsabilité contractuelle qui résulte du louage; cette responsabilité est régie par les règles spéciales relatives à ce contrat. Mais il importe de signaler ici la différence qui existe entre ces dommages et ceux qui résultent plutôt d'une faute délictuelle attribuable au locateur: le locateur doit répondre devant la loi de ces derniers dommages comme des premiers, mais il s'agit alors d'une application des principes généraux sur la responsabilité, que nous avons déjà étudiés, et non d'une obligation contractuelle. Le locateur sera donc tenu de ces dommages, lors même qu'il n'aura pas été mis en demeure, avant qu'ils soient arrivés, de réparer le défaut ou de supprimer le vice qui les a causés, et lors même qu'il aura ignoré ce vice, car il est tenu de prévenir les dangers qui résultent de sa chose (comp. art. 1055). Ainsi lorsqu'un balcon ou un mur s'écroule et blesse le locataire, ou lorsqu'il se produit une fuite d'eau dans la maison par vice des conduites, ou autres cas semblables, le locateur répond des dommages: juge Archibald, *Vineberg* v. *Foster*, 9 R. de J., p. 567, et R. J. Q., 24 C. S., p. 258; même juge, *Troude* v. *Meldrum*, 8 R. de J., p. 410, et R. J. Q., 21 C. S., p. 75; cour de revision, *Tremblay* v. *Gratton*, R. J. Q., 8 C. S., p. 22; cour d'appel, *Elliott* & *Simmons*, M. L. R., 6 B. R., p. 368; cour de revision, *Bernard* v. *Coté*, R. J. Q., 2 C. S., p. 82 (*contra*, cour de revision, *Schimanski* & *Higgins*, R. J. Q., 13 C. S., p. 348; dans cette dernière cause, il s'agissait d'un accident qui avait été causé par un défaut survenu après le bail, sans que le locateur ait eu connaissance de ce défaut).

"inhabitable pour le locataire et sa famille, il peut faire ré-"silier le bail (*a*)."

L'urgence se mesure d'après les circonstances. Notre article, pour mieux faire comprendre ce qu'il entend par réparations urgentes, indique que ce sont celles qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail, c'est-à-dire celles qui sont nécessaires pour sauvegarder l'existence même de la chose louée, ou pour éviter de graves inconvénients. Hors ces cas d'absolue nécessité, le locataire peut s'opposer à ce que les réparations soient faites pendant la durée du bail; son intérêt seul est en jeu, et il est maître d'y renoncer (*b*).

Quant à l'indemnité qui peut être due au locataire pour l'incommodité que les réparations lui causent, et parce qu'il se trouve, pendant qu'on les fait, privé d'une partie de la chose louée, il faut distinguer si ces réparations étaient devenues nécessaires avant le bail, ou si elles ne le sont devenues que pendant la durée du bail (*c*).

Dans le premier cas, le locataire a droit à une diminution du loyer, suivant le temps et les circonstances, quelle que soit la durée des réparations. En effet, n'ayant pas délivré la chose louée en bon état de réparations de toute espèce, comme il y était tenu (art. 1613), le locateur est responsable envers le locataire pour toute diminution de jouissance qui résulte de ce fait (*d*).

Dans le second cas, le locataire n'a droit à une diminution de loyer que si les réparations ont duré plus de quarante jours. Aucune indemnité ne lui est due, si elles ont duré moins de quarante jours: il a dû prévoir, en contractant, qu'il pourrait survenir des réparations à faire; il s'est donc tacite-

(*a*) Cet article est semblable à l'article 1724 du code Napoléon, à l'exception de cette partie qui veut que, lorsque les réparations sont devenues nécessaires avant le bail, le locataire ait droit à une diminution du loyer suivant le temps et les circonstances quelle que soit la durée des réparations. Nos codificateurs ont trouvé que c'était là une modification raisonnable, qui s'inférait indubitablement des principes d'équité de l'ancien droit, et qui pouvait d'ailleurs être considérée comme étant dans l'intention de l'article 1724 C. N.

(*b*) Si les réparations sont urgentes, et si le locataire refuse de les laisser faire, il faut au préalable obtenir du tribunal un ordre pour les faire: cour d'appel, *Bolduc* & *Provost,* 31 L. C. J., p. 68.

(*c*) Pendant que les réparations s'exécutent le locataire doit voir à mettre ses meubles en lieux sûrs; faute par lui de le faire le locateur ne sera pas responsable des dommages occasionnés à ces meubles: juge Langelier, *Ledoux* v. *Lamothe,* 8 R. de J., p. 234.

(*d*) Cour de revision, *McCaw* v. *Barrington,* 34 L. C. J., p. 78.

ment soumis à en supporter l'incommodité (*a*). La diminution de loyer à laquelle il a droit, lorsque les réparations ont duré plus de quarante jours, est proportionnée à la partie de la chose dont il a été privé, et au temps pendant lequel ont duré les réparations. Les quarante jours sont compris dans l'indemnité qui est due au locataire (*b*). Par exemple, si les réparations ont duré deux mois, et si, pendant ce temps, le locataire a été privé de la jouissance de la moitié de la maison louée, il a droit à une remise des deux douzièmes de la moitié du prix du bail, en supposant bien entendu qu'il s'agisse d'un bail annuel (*c*).

Enfin, dans les deux cas, si les réparations, au lieu de causer une simple *incommodité*, occasionnant une *impossibilité* de jouissance, le locataire peut demander la résiliation du bail, lors même que cette impossibilité ne devrait pas durer quarante jours (*d*). Le dernier alinéa de l'article 1634 s'applique également aux baux portant sur des magasins, échoppes et fabriques, ou tout autre bien-fonds, du moment que les réparations sont de telle nature qu'elles empêchent le locataire de jouir réellement de la chose (*e*).

(*a*) Juge Mackay, *Gauvreau* v. *Roy*, 4 L. N., p. 415; juge Caron, *Cooke* v. *Royal Insurance Co.*, R. J. Q., 4 C. S., p. 396.

(*b*) Troplong, *Louage*, t. 1, n° 253. Quelques auteurs ont soutenu une opinion contraire (entre autres, Delvincourt, t. 3, p. 189, note 4; Duvergier, *Louage*, t. 1, n° 303; et Marcadé, sur l'art. 1724 C. N.), mais leur système a généralement paru contraire aux données de l'équité.

(*c*) Sauf néanmoins le recours en garantie que peut avoir le locateur contre l'entrepreneur des travaux (voy. *Pellerin* v. *Léveillé*, R. J. Q., 13 C. S., p. 311, cour de revision).

(*d*) Un locataire qui requiert de son propriétaire des réparations nécessaires, et qui, pendant qu'elles se font, quitte les lieux loués, n'en sera pas moins condamné à en payer le loyer: juge Champagne, *Bannerman* v. *Thompson*, 12 L. N., p. 146. Si le locataire quitte les lieux, qui deviennent ensuite inhabitables, et que le locateur y fasse les réparations devenues nécessaires, le bail, en l'absence d'une demande en résiliation par le locataire, se continue: cour d'appel, *Rolland* & *Tiffin*, 22 L. C. J., p. 164.

(*e*) Dans le second cas mentionné, c'est-à-dire où les réparations sont devenues nécessaires pendant le bail, le locataire n'a qu'un recours en diminution du loyer ou en résiliation du bail; sauf bien entendu son droit d'exiger que le locateur fasse les réparations requises; il n'a pas droit à des dommages-intérêts. L'urgence des réparations, survenue pendant la durée du bail, est assimilée à un cas fortuit dont le locateur n'est pas responsable. Toutefois, si les réparations sont devenues nécessaires par la faute du locateur, qui a laissé l'immeuble se détériorer, on peut conclure, par argument de l'article

Lorsque les lieux loués sont affectés par des réparations nécessaires faites par le propriétaire voisin à l'immeuble qui lui appartient, le cas est assimilé à celui de l'article 1634. Ainsi on a jugé que le recours du locataire contre son locateur, lorsque le propriétaire voisin a démoli le mur mitoyen pour y appuyer une construction nouvelle, et a par là rendu la maison inhabitable, est en diminution de loyer ou en résiliation de bail, et non en dommages: cour de revision, *Russell* v. *Clay,* R. J. Q., 6 C. S., p. 62; cour d'appel, *Peck* & *Harris,* 12 L.C.R., p. 355, et 6 L.C.J., p. 206; juge Doherty, *Panneton* v. *Fraser,* R. J. Q., 4 C. S., p. 355; juge Taschereau, *Jacotel* v. *Galt,* M. L. R., 5 S. C., p. 60.

III. De l'obligation de procurer la jouissance paisible de la chose louee. — Il résulte d'abord de cette obligation, que le locateur ne peut pas, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée; par exemple, convertir une prairie en une terre labourable, ou distribuer les pièces d'une maison

468, que le locataire, alors, a droit à des dommages-intérêts (Troplong, *Louage,* t. 1, n° 252).

Mais *quid,* dans le premier cas mentionné, c'est-à-dire celui où les réparations étaient devenues nécessaires avant le bail? Disons d'abord que l'article 1641-3° accorde au locataire le droit de recouvrer des dommages-intérêts dans tous les cas où il en a soufferts à raison d'infractions aux obligations résultant du bail. Or, l'une de ces obligations, pour le locateur, est celle de délivrer la chose louée en bon état de réparations de toute espèce (art. 1613). Il semble donc qu'on doive en conclure que le locataire a droit aux dommages-intérêts qui lui sont causés par les réparations exécutées pendant le bail et devenues nécessaires avant le bail (voy. *Masson* v. *Perrault,* R. J. Q., 7 C. S., p. 5, Doherty J.). Ajoutons que les termes mêmes de l'article 1634 paraissent, dans une certaine mesure, donner ouverture à ce recours du locataire. Le législateur paraît avoir établi une différence entre l'indemnité qui est accordée au locataire, lorsque les réparations étaient devenues nécessaires avant le bail, et celle qui lui est accordée lorsque les réparations sont devenues nécessaires pendant le bail et ont duré plus de quarante jours. Il est vrai que dans l'un et l'autre cas il a donné à cette indemnité l'appellation de *diminution de loyer,* mais dans le premier cas il a voulu qu'elle soit réglée *suivant le temps et les circonstances,* tandis que dans le second cas il a voulu qu'elle soit payée *à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le locataire a été privé.* Ces dernières expressions ont un sens plus restreint, et indiquent une mesure plus limitée, que les premières. On peut en conclure que, dans le premier cas, l'indemnité est réglée suivant les circonstances, et n'exclut pas les dommages-intérêts; seulement, le législateur n'a considéré que l'éventualité où les dommages-intérêts ne dépassent pas la mesure d'une diminution de loyer; il ne s'ensuit pas nécessairement qu'il ait voulu enlever au locataire un recours qui lui appartient d'ailleurs, par d'autres dispositions de la loi.

autrement qu'elles ne l'étaient au moment du bail. C'est ce que porte l'article 1615, qui suit:

1615. "Le locateur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée (*a*)."

Le locataire peut s'opposer à ce changement, et s'il est exécuté, réclamer des dommages-intérêts ou même la résiliation du bail, suivant le cas, car il a droit de jouir de la chose telle qu'elle se trouvait au moment du bail.

On ne peut guère concevoir que le bailleur fasse un tel changement après que le locataire est entré en possession de la chose louée, mais comme le locateur pourrait tenter de changer la forme de la chose après le bail, mais avant la livraison de cette chose au locataire, la disposition de l'article 1615 n'est pas inutile (*b*).

Le locateur est, de la même manière, garant, envers le locataire, de tous troubles dans la jouissance, qui proviennent de son fait. Cependant si le locateur se transporte sur les lieux loués pour en vérifier l'état, ou y envoie d'autres personnes pour les visiter, suivant la coutume, dans le but de les relouer, ce fait ne pourra être considéré comme un trouble apporté à la jouissance du locataire (*c*).

Par application de ce principe que le locateur ne peut troubler le locataire dans la jouissance de la chose louée, on enseigne que celui qui a loué une maison avec un jardin, ne peut ouvrir des vues sur ce jardin dans une maison y attenante dont il est propriétaire, car il troublerait ainsi le locataire dans la jouissance de ce jardin (*d*).

(*a*) C'est une copie textuelle de l'article 1723 du code Napoléon.

(*b*) Toutefois, le locataire ne pourra poursuivre le locateur avant l'époque où son bail deviendra en force: Juge Monk, *Crathern* v. *Les Soeurs de l'Hotel-Dieu*, 12 L. C. R., p. 497.

(*c*) Voy. Pothier, *Louage*, n° 75.

(*d*) M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, n° 672.

Pour la même raison on a décidé que le locateur ne peut ériger sur la propriété avoisinante, lui appartenant, un mur qui a l'effet d'enlever au locataire une partie de la lumière dont il a besoin: juge Casault, *Rémillard* v. *Cowan*, 6 Q. L. R., p. 305.

Le juge Mathieu (*Styles* v. *Myler*, 14 R. L., p. 516) a jugé que celui qui a loué une maison dant le but de l'exploiter comme hôtel n'a pas droit à des dommages contre son locateur qui, après le bail, a ouvert un hôtel dans la maison voisine, s'il a su que deux hotels avaient déjà existé à cet endroit et si les deux maisons étaient évidemment destinées à ce genre d'exploitation.

Le locataire peut demander la résiliation du bail pour le motif que le locateur a loué une partie de son immeuble pour des fins immorales (juge Curran, *Fitzpatrick* v. *Darling*, R. J. Q., 9 C. S., p. 247), mais il

Nous avons vu, cependant, que malgré l'incommodité que le locataire peut en éprouver, le locateur a le droit d'exécuter des réparations urgentes qui ne peuvent être ajournées. C'est ainsi qu'on concilie des droits et intérêts rivaux en même temps qu'on donne effet à ce qui a dû être la commune intention des parties (*a*).

Quant aux troubles provenant des *tiers*, la loi fait une distinction. Le trouble, en effet, peut consister soit dans une *simple voie de fait*, sans que l'auteur de ce trouble prétende avoir aucun droit sur la chose, soit dans la *prétention* d'un tiers, qui se présente comme propriétaire de la chose louée, ou comme ayant sur elle une servitude personnelle ou réelle. Le premier est un *trouble de fait*, le second un *trouble de droit* (*b*).

Le locateur ne répond point des *troubles de fait*. C'est le principe que l'article 1616 énonce dans les termes suivants:

1616. "Le locateur n'est pas tenu de garantir le locataire "du trouble que des tiers apportent à sa jouissance par simple "voie de fait sans prétendre aucun droit sur la chose louée; "sauf au locataire son droit aux dommages-intérêts contre "ces tiers, et sujet aux exceptions énoncées en l'article qui "suit (*c*).

Si donc les voisins font paître leurs troupeaux dans les terres données à bail, si des voleurs vendangent les vignes, etc., c'est au locataire à se défendre en son nom: car c'est lui per-

ne peut réussir dans sa demande s'il a lui-même sous-loué des chambres pour les mêmes fins: cour d'appel, *Ménard & Bryson*, R. J. Q., 1 B. R., p. 154.

Le locataire est en droit de demander la résiliation du bail si le locateur, après l'occupation, fait lambrisser les lieux loués de papier goudronné qui émet une odeur nuisible: cour d'appel, *Daigneau & Lévesque*, 30 L. C. J., p. 188.

Le juge Billy, (*Lavoie* v. *La fabrique de Percé*, 9 R. de J., p. 155) a décidé que le locataire ne peut se plaindre de l'inconvénient causé par des travaux et changements faits par le locateur, s'il n'a pas donné avis au locateur en temps utile de l'inconvénient souffert.

(*a*) Le locataire d'un étage inférieur ne peut empêcher le locateur de démolir l'étage supérieur, et de le reconstruire pour une destination nouvelle: juge Loranger, *Poulos* v. *Scroggie*, 9 R. de J., p. 495.

(*b*) Si l'auteur du trouble conteste simplement les droits du locataire, sans prétendre qu'il en a lui-même, le trouble n'est pas un *trouble de droit*: cour de revision, *Fitzpatrick* v. *Lavallée*, R. J. Q., 25 C. S., p. 298.

(*c*) L'article 1725 du code Napoléon est semblable, sauf qu'il ne se réfère pas à l'exception mentionnée en dernier lieu par notre article. Cette exception n'existe pas, dans le droit français moderne, qui n'accorde au locataire que l'action contre les tiers.

sonnellement qui est attaqué, c'est à sa jouissance personnelle que ces tiers ont attenté. Le locateur n'est pas garant de cette espèce de trouble, et le locataire n'a d'action que contre ceux qui l'ont causé, pour les dommages-intérêts qui en ont résulté (*a*). Mais il peut arriver que cette action soit inutile, à raison de l'insolvabilité de ceux qui ont causé le tort, ou parce qu'ils sont inconnus. Alors, la perte retombe sur le locateur en ce sens que le locataire peut, non pas réclamer de lui des dommages-intérêts, mais se faire décharger d'une portion du prix proportionnée à la jouissance dont il s'est trouvé ou se trouve privé par des causes indépendantes de sa volonté, ou même demander la résiliation du bail, suivant les circonstances. Le cas est assimilé à celui où le locataire est empêché de jouir par une force majeure ou un cas fortuit. Telle est la disposition de l'article 1617, qui suit:

1617. " Si le droit d'action du locataire contre ces tiers est " inefficace à raison de leur insolvabilité, ou parce qu'ils sont " inconnus, son recours contre le locateur est déterminé sui- " vant les dispositions contenues en l'article 1660 (*b*)."

Il va sans dire que le locateur peut opposer au locataire le bénéfice de discussion, en lui dénonçant les auteurs du méfait, ou en lui indiquant les biens que ces derniers possèdent et qui sont sujets à son recours.

En est-il de même lorsque le trouble de fait est causé par un autre locataire du bailleur qui a pris à bail une partie distincte du même immeuble? Ainsi le locateur a loué un étage à A et un autre étage de la même maison à B. Si A fait dans son appartement un bruit qui rende inhabitable l'étage loué à B., celui-ci peut-il recourir contre son bailleur? On

(*a*) La cause de *Gallagher* & *Allsop*, 8 L. C. R., p. 156, jugée par la cour d'appel, et celle de *Champagne* v. *Goulet*, 10 Q. L. R., p. 379, jugée par la cour de revision, sont des exemples de cas où le recours du locataire contre le tiers en faute doit être maintenu.

Lorsqu'un voisin use légalement de son droit de démolir le mur mitoyen, le locataire ne peut réclamer des dommages contre lui: cour d'appel, *Lyman* & *Peck*, 12 L. C. R., p. 368; même cour, *Peck* & *Harris*, 12 L. C. R., p. 355. Il en est autrement lorsque le voisin abuse de son droit de démolir le mur: cour de revision, *Russell* v. *Clay*, R. J. Q., C. S., p. 62. (Quant au recours du locataire contre le locateur en pareil cas, voy. *supra*, p. 265).

(*b*) Le code Napoléon est moins favorable au locataire. Il ne contient pas d'article correspondant à notre article 1617. Nos codificateurs ont préféré maintenir l'ancienne jurisprudence (voy. Pothier, *Louage*, n°81).

répond affirmativement à cette question en France (*a*). En effet, on ne peut regarder A comme un tiers dans ses rapports avec B, puisque c'est par le fait du bailleur qu'il se trouve dans la maison. Il est en quelque sorte l'ayant cause du bailleur (*b*).

Le locateur répond, au contraire, des *troubles de droit* (*c*). En effet, l'article 1618 l'en rend garant par la disposition suivante :—

1618. " Si le trouble est causé par suite d'une action con-
" cernant la propriété ou tout autre droit dans ou sur la chose
" louée, le locateur est obligé de souffrir une réduction du
" loyer proportionnée à la diminution dans la jouissance de
" la chose, et de payer des dommages-intérêts suivant les cir-
" constances, pourvu que le trouble ait été dénoncé par le lo-
" cataire au locateur ; et le locataire, sur une action portée
" contre lui à raison de tel droit réclamé, peut demander
" congé de la demande en faisant connaître au poursuivant le
" nom de son locateur (*d*).

(*a*) Les deux juges Taschereau, dans les deux causes qui suivent, ont cependant adopté la négative : *Boily* v. *Vézina*, 14 L. C. R., p. 325 ; *Beaulieu* v. *Beaudry*, R. J. Q., 16 C. S., p. 475.

(*b*) M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, n° 678. Voy. aussi les développements que le même auteur apporte à l'étude de cette question dans son traité *Du louage*, t. 1er, n° 444 et suiv.

(*c*) On entend par *trouble de droit* celui qu'un tiers apporte à la jouissance du locataire, en prétendant être dans son droit. M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, n° 676.

(*d*) Cet article correspond aux articles 1726 et 1727 du code Napoléon, mais il en diffère à certains égards.

Ainsi, il diffère de l'article 1727 C. N. en déclarant, suivant l'ancien droit (Pothier, *Louage*, n° 91), que le locataire a droit d'être renvoyé de la demande, en donnant le nom de son locateur, sans être obligé de le mettre en cause, tel que requis par cet article du code Napoléon.

De plus, le même article 1727 C. N. mentionne spécialement le cas où ceux qui ont commis des voies de fait prétendent avoir un droit sur la chose, et, il assimile ce cas à celui où le locataire est troublé par une action ; en effet, si des tiers, auteurs de troubles de fait, et poursuivis par le preneur, se défendent en prétendant qu'ils ont le *droit*, soit comme propriétaires, soit comme usufruitiers, d'agir comme ils l'ont fait, cette exception est un véritable trouble de droit, et la garantie du locateur prend alors son effet. Mais nos codificateurs n'ont pas jugé à propos de faire une mention spéciale de ce cas, qui est d'ailleurs suffisamment compris dans les termes de notre article 1618, comme le démontre évidemment notre article 1616 qui ne déclare le locateur exempt de garantie que pour les troubles que les tiers apportent sans prétendre aucun droit sur la chose louée.

Enfin, notre article 1618 diffère de l'article 1726 C. N. en ce qu'il déclare le locateur passible de dommages-intérêts, suivant les circons-

L'action en garantie qui appartient au locataire diffère de celle qui appartient à l'acheteur en ce que celle-ci est ouverte aussitôt que l'acheteur est cité en justice pour se voir condamner au délaissement de la chose ou à souffrir l'exercice de quelque servitude, tandis que l'action en garantie du locataire n'est ouverte que lorsque ce dernier a été contraint de quitter la jouissance, ou que sa jouissance a souffert quelque atteinte (*a*). Cette différence résulte de ce que l'acheteur est le véritable possesseur de la chose vendue, et que les actions des tiers qui concernent cette chose doivent être dirigées contre lui, au lieu que le locataire n'est qu'un simple détenteur de la chose louée, et ne la possède pas pour lui-même, mais pour le locateur (*b*). Les tiers qui intentent leur action contre lui procèdent donc mal. C'est pourquoi le locataire poursuivi, n'ayant pas qualité pour figurer au procès, n'est pas obligé à autre chose qu'à indiquer au demandeur la personne de son locateur, et sur cette indication, s'il justifie de sa qualité, il obtient congé de la demande, et le demandeur est renvoyé à se pourvoir contre le locateur (*c*).

tances, tandis que l'article 1726 C. N. est muet sur ce point; mais je dois dire qu'en France on supplée à cette lacune par une interprétation favorable au locataire.

(*a*) Le locataire ne pourra pas, tant qu'il ne se trouvera pas troublé, recourir contre son locateur en alléguant, par exemple, que celui-ci n'est pas propriétaire de la maison qu'il lui a louée: voy. en ce sens la décision du juge Fortin, dans la cause de *Charpentier* v. *The Quebec Bank*, R. J. Q., 21 C. S., p. 296.

(*b*) Ceci est tellement vrai, que le locataire qui voudrait intervertir sa possession et qui prétendrait posséder pour lui-même, comme propriétaire, troublerait par là le locateur dans sa possession et lui donnerait le droit de se pourvoir contre lui par action possessoire: cour de revision, *Paquette* v. *Binette*, 11 R. L., p. 485.

(*c*) L'indication, par le locataire, de la personne du locateur doit se faire par exception préliminaire, et le locataire ne peut demander le renvoi de l'action, mais seulement sa mise hors de cause: cour de revision, *Lesage* v. *Prud'homme*, 26 L. C. J., p. 213, et 11 R. L., p. 475; juge Casault, *Demers* v. *Samson*, 8 Q. L. R., p. 345; cour de revision, *Dupuis* v. *Bouvier*, 27 L. C. J., p. 339, et 7 L. N., p. 92. Dans cette dernière cause la cour de revision a décidé que le locataire ne peut demander sa mise hors de cause que lorsque le locateur indiqué par lui a été mis en cause par le demandeur; et que si le locateur indiqué nie sa qualité de locateur, le locataire doit, sur avis de telle défense, prouver la vérité de son allégation.

Le locataire, qui est troublé par les voies de fait d'un tiers, doit d'abord poursuivre ce tiers en recouvrement des dommages-intérêts qu'il a soufferts, et pour lui faire défense de le troubler dans sa jouissance. Mais si le tiers, en réponse à cette action, oppose au locataire une prétention *de droit*, ce dernier n'a plus qualité pour figurer seul au procès, mais doit appeler le locateur en cause afin qu'il le défende

Il n'y a donc lieu à l'action en garantie du locataire que lorsque, sur la condamnation intervenue contre le locateur, contre qui le tiers a été renvoyé à se pourvoir, ou sur l'acquiescement donné par le locateur à la demande de ce tiers, le locataire a été contraint d'abandonner la jouissance de la chose louée, ou de partie de cette chose, ou d'y souffrir l'exercice du droit de servitude prétendu par le demandeur (*a*).

La garantie due au locataire par le locateur a deux objets: 1° Une réduction du loyer proportionnée à la diminution dans la jouissance de la chose; 2° les dommages-intérêts à raison du préjudice que cette diminution de jouissance peut avoir causé au locataire.

La diminution de jouissance peut être totale ou partielle.

Si elle est totale, comme, par exemple, dans le cas d'éviction de la totalité de la chose louée, elle entraîne de plein droit la résiliation du bail, et en conséquence la remise de la totalité du loyer pour le temps qui reste à courir, à compter de l'éviction; et le locataire a droit à des dommages-intérêts.

Si elle est partielle, elle peut aussi donner lieu à la résiliation du bail, avec dommages-intérêts, lorsque la jouissance dont le locataire se trouve privé est de telle importance qu'il n'eût point loué sans elle (*b*). Sinon, le locataire a droit à une réduction de loyer qui correspond à la diminution de jouissance, et aux dommages-intérêts qu'il en éprouve.

J'ai supposé jusqu'ici que le locataire a dénoncé le trouble au bailleur. S'il a omis de faire cette dénonciation, s'il a entrepris de soutenir un procès avec le tiers, alors qu'il n'avait aucune qualité pour le faire, et que le bailleur démontre qu'il existait des moyens suffisants pour faire rejeter la demande

contre cette prétention et qu'il soit averti du trouble qui en résulte, et pour obtenir de lui, si cette prétention est maintenue, une réduction du loyer, et des dommages-intérêts (voy. le jugement du juge Wurtele, dans la cause de *Great North Western Telegraph Co.* v. *Montreal Telegraph Co.*, M. L. R., 6 S. C., p. 74, et 34 L. C. J., p. 35, confirmé par la cour d'appel, 20 R. L., p. 412, et M. L. R., 6 Q. B., p. 257, et par la cour suprême, 20 *Supreme Court Repts.*, p. 170; (voy. aussi le jugement de la cour de revision, dans la cause de *Hamilton* v. *The Royal Land Co.*, R. J. Q., 24 C. S., p. 411.)

On voit donc que si le locataire n'a pas à appeler le locateur en cause, lorsqu'il est lui-même cité en justice par un tiers, il se trouve, au contraire, forcé de le faire lorsque la prétention de droit d'un tiers lui est opposée par voie d'exception, et il ne peut, dans ce dernier cas, se faire mettre hors de cause.

(*a*) Pothier, *Louage*, n° 91.

(*b*) Par analogie, j'applique ici au locataire ce que l'article 1517 dit de l'acheteur.

en éviction, le locataire n'aura aucun recours contre le bailleur et pourra même, si celui-ci en éprouve préjudice (*a*), être condamné à lui payer des dommages-intérêts (*b*).

Enfin, lorsque le locataire avait connaissance, à l'époque du bail, des causes de trouble qui ont diminué sa jouissance, le locateur, par application de l'article 1512, n'est garant de cette diminution de jouissance qu'en ce sens qu'il doit souffrir une diminution de loyer proportionnée à la diminution de jouissance que le locataire éprouve. Mais il ne doit pas de dommages-intérêts. Il y a la même raison de le décider que dans le cas de la vente (*c*).

Quant aux causes de trouble qui sont postérieures au bail, le locateur en est garant, lorsqu'elles proviennent de son fait; sinon, elles sont assimilées à un cas fortuit (voy. l'explication de l'article 1660).

§ II. — *Des droits du locateur.*

Pour assurer au locateur le paiement de son loyer et l'exécution des autres obligations du locataire, la loi lui accorde:

1° Un droit privilégié sur les effets mobiliers qui se trouvent sur la propriété louée;

2° Un droit de suite, dans la huitaine du détournement, sur les effets mobiliers qui ont été enlevés de la propriété louée;

3° Un droit d'action pour rentrer en possession des lieux loués dans tous les cas où il y a cause de résiliation du bail, ou lorsque le bail est expiré, et pour le recouvrement du loyer et des dommages-intérêts à raison d'infractions aux obligations résultant du bail, avec un droit de saisir, hors des conditions ordinaires, c'est-à-dire avant jugement, les effets mobiliers qui sont sujets au droit de privilège ou au droit de suite du locateur.

I. Du privilege du locateur. — Ce droit de privilège est accordé au locateur par l'article 1619, dans les termes qui suivent:

(*a*) Par exemple, par la perte de la possession annale, au cas où ni lui ni le tiers n'avaient de titres de propriété.

(*b*) Argument de l'art. 1520. Voy. aussi M. Baudry-Lacantinerie, *Louage*, t. 1er, n° 421. On trouvera une application de ce principe à l'article 1649, en ce qui se rapporte au locataire d'un fonds rural.

(*c*) Pothier, *Louage*, n° 84, M. Baudry-Lacantinerie, toutefois, conteste cette solution: *Louage*, n° 427.

1619. " Le locateur a, pour le paiement de son loyer et des " autres obligations résultant du bail, un droit privilégié sur " les effets mobiliers qui se trouvent sur la propriété " louée (*a*). "

Dans l'étude du privilège du locateur, j'aurai à répondre à quatre questions : 1° quelles créances sont garanties par le privilège du locateur ; 2° sur quels objets porte le privilège ; 3° quels autres privilèges le priment ; 4° quelle est l'étendue, quant au temps, de ce privilège.

1° *Quelles créances sont garanties par le privilège du locateur.* — Le code, désirant, dans l'intérêt général, faciliter les locations, a dû, afin d'atteindre plus sûrement son but, garantir le propriétaire contre toute perte qui pourrait provenir de la possession de la chose par le locataire. A ces fins, la loi accorde au locateur un privilège qui garantit non seulement l'exécution des obligations du locataire qui sont de l'essence ou de la nature du contrat de louage, comme l'obligation de payer le loyer ou de réparer le dommage causé par la faute du locataire, mais aussi l'exécution des obligations qui résultent des conventions particulières des parties et qui ont été ajoutées comme conditions du contrat. En un mot, ainsi que le dit l'article 1619, le privilège est accordé pour le paiement du loyer *et des autres obligations résultant du bail*, c'est-à-dire pour tout ce qui concerne l'exécution du bail (*b*).

2° *Sur quels objets porte le privilège du locateur.* — Citons d'abord l'article 1620, qui se lit comme suit :—

1620. " Dans les baux de maisons le privilège s'étend sur " les meubles meublants et effets mobiliers du locataire ; si

(*a*) Le code Napoléon ne contient pas, au titre *Du contrat de louage*, d'article correspondant à celui-ci, ni d'articles correspondants aux articles 1620, 1621, 1622, et 1623 de notre code, qui traitent du privilège et du droit de suite du locateur ; mais des dispositions correspondantes, quoique moins précises, se retrouvent au premier paragraphe de l'article 2102 du code Napoléon. Je n'ai pas besoin d'indiquer ici les différences qui existent entre la législation française et la nôtre, dans une matière qui appartient entièrement au droit positif.

(*b*) Le locateur a un privilège pour le remboursement des avances faites au locataire en vertu d'une clause du bail : cour de revision, *Tessier* v. *Rousseau*, 15 Q. L. R., p. 307. Le privilège du locateur subsiste lors même que le bail est expiré ; juge Doherty, *Langlais* v. *Rocque*, 5 L. N., p. 156 ; juge Langelier, *Leclair* v. *Beauchamp*, 6 R. de J., p. 467. Quelque courte que soit la location, les effets du locataire apportés sur les lieux loués garantissent le paiement du loyer : cour de revision, *Allard* v. *Charlebois*, R. J. Q., 15 C. S., p. 517. Dans cette dernière cause il a aussi été décidé qu'un bon signé par le locataire et donné au locateur ne change pas la nature de la dette et n'affranchit pas les meubles du privilège.

" c'est un magasin, boutique ou fabrique, le privilège s'étend " sur les marchandises qui y sont contenues. Dans les baux " à ferme le privilège s'étend sur tout ce qui sert à l'exploi- " tation de la ferme ainsi que sur les meubles meublants et " effets mobiliers qui se trouvent dans la maison et ses dépen- " dances et sur les fruits produits pendant le bail. "

La loi suppose qu'il a été entendu entre les parties que les meubles meublants et effets mobiliers qui seraient apportés par le locataire sur la propriété louée seraient affectés au paiement des loyers. Le privilège du locateur, quant à ces objets, est donc fondé sur une constitution tacite de gage. Il en est ainsi pour les marchandises contenues dans le magasin, boutique ou fabrique louée, et pour ce qui sert à l'exploitation d'une ferme (*a*). Mais, en ce qui touche les fruits produits par une ferme, pendant le bail, ils sont compris dans le privilège parce qu'ils sont les produits du fonds rural et ne doivent entrer dans le patrimoine du fermier qu'à charge par lui d'accomplir toutes les obligations du bail (*b*).

Que faut-il entendre par les mots "*meubles meublants et " effets mobiliers*" de l'article 1620? Les mots "*effets mobiliers*" ont évidemment un sens beaucoup plus étendu que les mots "*meubles meublants.*" Cette dernière expression, en effet, suivant l'article 396, se restreint aux meubles destinés à garnir et orner les appartements, tandis que les mots "*effets* mobiliers," aux termes de l'article 397, comprennent généralement tout ce qui est censé meuble, c'est-à-dire tout ce qui n'est pas immeuble. Cependant, le sens donné par l'article 397 à l'expression "*effets mobiliers*" n'est pas imposé par cet article d'une manière absolue, et il est bien entendu que l'interprétation de cette expression peut varier, dans une loi ou dans un acte, par suite de l'addition d'une autre expression qui en limite l'étendue (*c*). Or, en combinant les articles 1619 et 1620, nous voyons que le privilège du locateur porte

(*a*) On peut aussi saisir pour paiement du loyer d'un quai les effets mis sur ce quai: cour d'appel, *Jones & Lemesurier,* 2 R. de L., p. 317, et *Jones & Anderson,* 2 L. C. R., p. 154.

(*b*) Il n'en faut pas conclure, cependant, que le propriétaire de la ferme aura un privilège sur les fruits, sans qu'il y ait à distinguer s'ils sont engrangés dans les bâtiments de la ferme ou dans d'autres bâtiments appartenant au fermier, ou à un tiers. L'article 1619 restreint le privilège aux objets *qui se trouvent sur la propriété louée;* si les fruits sont enlevés de la ferme, le locateur, pour conserver son privilège, doit donc les faire saisir dans les huit jours de leur enlèvement (art. 1623).

(*c*) Voy. mon tome 2, p. 452.

sur *les effets mobiliers qui se trouvent sur la propriété louée.* Nous ne devons donc pas considérer comme affectés par ce privilège l'argent comptant, ni les dettes actives et autres droits dont les titres peuvent être déposés dans la maison ou propriété louée, car, bien qu'elles soient mobilières, ces choses ne se trouvent pas en réalité sur la propriété louée (*a*). Les créances ne sont point, en effet, dans la maison où sont déposés les titres qui les constatent; elles ne sont ni là, ni ailleurs: elles sont des choses *incorporelles* qui n'ont et ne peuvent avoir aucune situation (*nullo continentur loco*). Quant à l'argent comptant, la loi le considère, non pas comme un bien, mais comme le signe d'une valeur qui ne réside nulle part (argument de l'article 398) (*b*).

A l'exception de ces choses, tous les effets mobiliers saisissables qui se trouvent sur la propriété louée sont de leur nature compris dans le privilège du locateur (*c*).

Je dis "saisissables," car il est bien entendu que les biens que la loi déclare insaisissables (art. 598, 599 C. P. C.) ne sont pas le gage du créancier (art. 1980, 1981) (*d*). Néan-

(*a*) Le produit de la vente d'une licence d'auberge n'est pas sujet au privilège du locateur: cour d'appel, *Poulin & St-Germain*, R. J. Q., 11 B. R., p. 353. Le bailleur n'a pas, non plus, un privilège sur le montant dû au locataire par une compagnie d'assurance comme indemnité pour la destruction par le feu des meubles garnissant les lieux loués: Juge Charland, *Voscelles* v. *Laurin*, R. J. Q., 8 C. S., p. 404; juge Mousseau, *Wood* v. *Lamoureux*, 15 R. L., p. 313; juge Tait, *Vaughan* v. *Pelletier*, R. J. Q., 15 C. S., p. 123.

(*b*) Il est vrai que, bien que la loi déclare les titres de créances insaisissables en général (code de procédure, art. 599, § 12), elle permet la saisie de l'argent comptant et de certains titres de créance payables au porteur ou par endossement (art. 631, 641 C. P. C.); mais la question qui nous occupe est une question de *privilège*, et non pas de *saisissabilité;* or le privilège du locateur ne peut affecter que ce qui se trouve sur la propriété louée, et l'article 398 nous permet de dire que ni l'argent comptant, ni les créances, n'ont en réalité cette situation aux yeux de la loi.

Voy. aussi Pothier, *Louage*, nos 250, 251.

(*c*) Un gage spécial donné par le locataire au locateur pour sûreté de son loyer ne fait pas perdre à ce dernier son privilège sur les autres meubles du locataire: juge Berthelot, *Terroux* v. *Garcau*, 10 L. C. J., p. 203.

(*d*) Le locataire ne peut renoncer, en faveur du locateur, à cette insaisissabilité, et le tiers qui a un droit de propriété sur les effets insaisissables peut les faire distraire de la saisie, pour cette raison: Juge Sicotte, *Brodeur* v. *Rodgers*, 30 L. C. J., p. 2; juge Johnson, *Marois* v. *Deslauriers*, 7 L. N., p. 278; juge Routhier, *Nolin* v. *Ratté*, R. J. Q., 17 C. S., p. 182; juge Doherty, *Herron* v. *Brunet*, R. J. Q., 6 C. S., p. 318; cour de revision, *Brophy* v. *Fitch*, R. J. Q., 7 C. S., p. 173; juge Cimon, *Pion* v. *Fraser*, 11 R. de J., p. 92; juge Champagne, *Gravel* v. *Rose*, 5 R. de J., p. 554; juge Rochon, *Battison* v. *Potvin*,

moins, dans un cas particulier, la loi enlève au locataire le droit de se prévaloir, à l'encontre de son locateur, de l'exemption de saisie décrétée par les articles 598, et 599, § 2, du code de procédure: c'est lorsque le locataire refuse ou néglige de se rendre à la mise en demeure, qui lui est signifiée par le locateur, sur défaut de payer le loyer échu, d'avoir à quitter les lieux loués sous un délai de trois jours ou plus, avec remise du loyer, s'il les quitte (art. 1089 C. P. C.) (*a*).

La loi a voulu donner au locateur un moyen expéditif de se débarrasser, sans frais, d'un locataire dont les effets mobiliers sont insuffisants pour garantir le loyer.

Le privilège du locateur ne porte pas seulement sur les effets mobiliers qui appartiennent au locataire; il porte aussi, aux conditions que je vais indiquer, sur les effets appartenant aux sous-locataires ou à des tiers.

Le privilège porte sur les effets des sous-locataires jusqu'à concurrence seulement de ce qu'ils doivent au locataire principal, et non pas pour tout ce qui est dû par ce dernier au propriétaire des lieux. Telle est la disposition de l'article 1621, qui se lit comme suit:

R. J. Q., 27 C .S., p. 165.—Comp., toutefois, *New York Life* v. *Garceau,* 16 R. J. Q., C. S., p. 247, Gill J., et *Robitaille* v. *Bolduc*, 4 Q. L. R., p. 179, Caron J.

(*a*) Cet article se lit ainsi qu'il suit:

1089. "Lorsqu'il est dû du loyer par un locataire, et que ce loyer "n'est pas payé lors de son échéance, le propriétaire ou locateur peut "faire signifier au locataire une mise en demeure par écrit d'avoir à "quitter les lieux loués sous un délai qui ne doit pas être moindre "que trois jours francs; et, s'il les quitte dans le dit délai, remise "du loyer lui est faite.

"Si le locataire refuse ou néglige de se rendre à cette mise en de-"meure dans le délai prescrit, le locateur, en poursuivant devant une "cour de juridiction compétente, peut faire saisir tous les meubles "qui garnissent les lieux loués et qui n'ont pas été enlevés dans le "délai fixé, et les faire vendre en la manière ordinaire, sans que le "locataire puisse se prévaloir de l'exemption de saisie décrétée par les "articles 598 et 599, § 2.

"Le locateur peut ne pas prévaloir du bénéfice du présent article, "et dans ce cas il conserve tous ses droits et recours comme si le "présent article n'existait pas."

L'expression "les meubles qui garnissent," dans le deuxième alinéa de cet article, comprend tous les meubles qui *se trouvent* sur les lieux loués, et non pas seulement ceux qui sont *destinés à garnir* les lieux.

La cour de revision, (*Beaudry* v. *Harrigan*, R. J. Q., 23 C. S., 232), confirmant le jugement du juge Loranger, a décidé que le délai de trois jours de l'art. 1089 C. P. C., n'est pas susceptible d'être étendu pour la raison que le dernier jour serait non juridique. Le juge Langelier s'était prononcé en sens contraire dans la même cause (R. J. Q., 19 C. S., p. 421).

1621. " Ce droit s'étend aussi aux effets des sous-locataires " jusqu'à concurrence de ce qu'ils doivent au locataire (*a*)."

Personne n'eût consenti à être sous-locataire si les effets apportés dans la maison eussent été affectés au paiement intégral des sommes dues au propriétaire par le locataire principal.

Remarquons que lorsque le propriétaire exerce le privilège à l'encontre du sous-locataire, il n'a pas besoin d'invoquer l'article 1031 ; il a sur ses effets un privilège *direct*, qu'il exerce *proprio nomine*, comme il a contre lui, en vertu de l'article 1639, une action *directe* (*b*). De là deux avantages : 1° il n'est pas forcé de concourir sur le prix de sous-location avec les créanciers du locataire principal ; 2° au lieu d'agir par voie de la saisie-arrêt ou opposition en sous-ordre, il peut recourir à la procédure plus expéditive de la saisie-gagerie (*c*).

Il peut arriver que le locataire principal cède gratuitement à un tiers l'usage des lieux loués ou d'une partie des lieux loués. Aucun loyer n'étant alors dû au locataire principal par la personne ainsi logée, devons-nous en conclure que les effets de cette personne ne sont pas sujets au privilège du locateur? Il me paraît que l'article 1619 s'applique, en pareil cas, plutôt que l'article 1621, et que les meubles de la personne logée gratuitement sont sujets au privilège ; Pothier pense cependant (*Louage*, n° 236) qu'ils n'y sont sujets qu'en proportion de la partie des lieux loués occupée par cette personne. Il semble, dans tous les cas, que cette personne n'est pas, à l'égard du locateur, un tiers dans le sens de l'article 1622, et que ses effets ne peuvent se trouver libérés du pri-

(*a*) Cet article a été adopté par nos codificateurs comme corollaire de l'article 1639, qui déclare que le sous-locataire n'est tenu envers le locateur principal que jusqu'à concurrence du prix de la sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie. En France, en l'absence de disposition, dans le code Napoléon, correspondante à notre article 1621, on décide également que le privilège s'étend aux effets du sous-locataire jusqu'à concurrence de ce qu'il doit au locataire principal, comme déduction nécessaire tirée de l'article 1753 C. N., que reproduit notre article 1639.

(*b*) Voy. l'explication de l'article 1639.

(*c*) Il a droit d'exercer sa saisie-gagerie sur tous les meubles qui garnissent les lieux, lors même que la procédure n'est dirigée que contre le locataire principal : cour de revision. *Boyer* v. *McIver*, 22 L. C. J., p. 104. Le sous-locataire qui veut soustraire ses meubles à la saisie, doit alléguer et prouver que lors de la saisie il ne devait rien au locataire principal : juge Mathieu, *Aimong* v. *Cassidy*, 16 R. L., p. 453. Si le locateur connaissait la sous-location, il sera condamné à payer les frais d'intervention faits par le sous-locataire : juge Mathieu, *Leprohon* v. *Robb*, 13 R. L., p. 576.

vilège par la notification de son droit de propriété au locateur ou par la connaissance de ce droit acquise par le locateur.

La disposition favorable au sous-locataire qu'énonce l'article 1621, ne s'applique pas lorsque le bail principal contient une prohibition de sous-louer. Notre jurisprudence s'est prononcée en ce sens. En pareil cas les effets mobiliers du sous-locataire seront donc affectés intégralement à la garantie du propriétaire (*a*).

Le privilège du locateur comprend les effets mibiliers qui appartiennent à des tiers, par exemple ceux que le locataire détient comme créancier gagiste, comme dépositaire (*b*), locataire ou emprunteur, si le locateur ignore qu'ils appartiennent à des tiers, c'est-à-dire s'il est de bonne foi (*c*). Les tiers à qui ces objets appartiennent sont en faute d'avoir suivi la foi du locataire. Le locateur en voyant ces effets dans sa maison, a dû croire qu'ils appartenaient au locataire; il a compté sur eux; il ne faut pas qu'il soit trompé dans son attente (*d*). Autrement, il souffrirait de l'imprudence d'au-

(*a*) Voy. en ce sens, les décisions suivantes: juge Torrance, *Arnoldi* v. *Grimard*, 5 R. L., p. 748; juge Loranger, *Dupré* v. *Dupuis*, 11 L. N., p. 179; juge Taschereau, *Lampson* v. *Nesbitt*, 13 L. C. R., p. 365; cour d'appel, *Les Soeurs de charité* & *Yuile*, 20 L. C. J., p. 329; juge Archibald, *Archibald* v. *Archambault*, R. J. Q., 13 C. S., p. 342; cour de revision, *Vinette* v. *Panneton*, 35 L. C. J., p. 94. (*contra*: juge Mathieu, *Barry* v. *Dowker*, 14 R. L., p. 289).

On a même décidé qu'en ce cas le sous-locataire ne peut réclamer l'exemption de saisie accordée par l'article 598 C. P. C.: juge De Lorimier, *Bartel* v. *Desroches*, R. J. Q., 4 C. S., p. 60; juge Davidson, *Hamilton* v. *Dwyer*, R. J. Q., 16 C. S., p. 469 (*contra*: juge Torrance, *Jones* v. *Albert*, 7 L. N., p. 277).

(*b*) Il n'est question ici que de ce que le locataire détient par suite d'un dépôt volontaire, car ce qu'il détient par suite d'un dépôt nécessaire (art. 1813), ne se trouvant en sa possession qu'en passant ou accidentellement, n'est pas compris dans le privilège du locateur (art. 1622, al. 2.).

(*c*) Il est bien entendu que l'article 2005*a* du code civil, qui accorde priorité à la créance du locateur sur celle du propriétaire de la chose qui l'a prêtée, louée, ou donnée en gage, et qui n'en a pas empêché la vente, suppose le cas ou le locateur était de bonne foi et où la chose était en conséquence comprise dans son privilège, suivant les termes de l'article 1622.

(*d*) On peut se demander si le tiers peut exiger que les effets du locataire soient vendus d'abord. Le juge Pagnuelo, *Langhoff* v. *Boyer*, R. J. Q., 9 C. S., p. 216, a décidé qu'il ne le peut pas et que le privilège s'exerce indistinctement sur tous les meubles qui en sont affectés. Le juge Taschereau, *Mallette* v. *Patenaude*, R. J. Q., 8 C. S., p. 416, a jugé que le tiers peut invoquer en sa faveur l'article du code de procédure (664) qui permet au saisi de prescrire l'ordre dans lequel les effets saisis seront mis en vente. Le locateur, qui a vendu des

trui. On voit donc que l'existence du privilège du locateur, sur les effets des tiers, est à la fois subordonnée à la bonne foi du locateur, et au consentement présumé de ces tiers que leurs effets soient affectés à la garantie du loyer; c'est en effet ce qui résulte de l'article 1622, qui, d'après la rédaction qui a donnée la. loi 61 Vict., ch. 45, s'exprime comme suit:

1622. "Il s'étend aussi aux effets mobiliers appartenant à "des tiers, lorsqu'ils sont sur les lieux, avec leur consentement exprès ou implicite, pour le paiement des sommes "dues par le locataire avant la notification au locateur du "droit de propriété des tiers, ou avant la connaissance acquise "de ce droit des tiers par le locateur.

"Il en est autrement, si ces effets ne se trouvent sur les "lieux qu'en passant ou accidentellement, tels que les effets "d'un voyageur dans l'hôtel, les articles envoyés chez un "ouvrier pour y être réparés, ou chez un encanteur pour y "être vendus.

"La notification au locateur, en temps utile, vaut contre "l'acquéreur subséquent des lieux loués (*a*)."

La loi ne prescrivant aucune forme pour la notification que les tiers doivent adresser au locateur, toute forme suffira

meubles au locataire, ne peut, au détriment d'un tiers, réclamer son privilège de vendeur sur le produit de la vente de ces meubles, et ensuite exercer son privilège de locateur sur les meubles appartenant à ce tiers qui garnissent les lieux: juge Andrews, *Vallières* v. *Carrier*, R. J. Q., 6 C. S., p. 1.

(*a*) Avant sa modification par 61 Vict. (Q), ch. 45, cet article ne contenait pas la disposition d'après laquelle la notification au locateur du droit de propriété des tiers, ou la connaissance qu'il a acquise de ce droit, fait cesser le privilège. Nos tribunaux avaient en conséquence plusieurs fois décidé que le locateur conservait son droit de privilège malgré cette notification ou sa connaissance du droit de propriété des tiers: juge Andrews, *Vallières* v. *Carrier*, R. J. Q., 6 C. S., p. 1; cour de revision, *Claxton* v. *Glover*, R. J. Q., 6 C. S., p. 227; juge Berthelot, *Léveillé* v. *Labelle*, 16 L. C. J., p. 54; juge Archibald, *Willis* v. *Navert*, R. J. Q., 12 C. S., p. 280; juge Ouimet, *Shaw* v. *Messier*, R. J. Q., 5 C. S., p. 468; (*contra*: cour d'appel, *Easty* v. *La fabrique de Montréal*, 12 L. C. J., p. 11; juge Taschereau, *Sheridan* v. *Talan*, 5 L. N., p. 298; cour de revision, *Beaudry* v. *Lafleur*, 24 L. C. J., p. 150). Comme on le voit par ces dernières décisions, la jurisprudence sur cette question n'était pas uniforme, et l'intervention du législateur était nécessaire. Dans le cas d'effets apportés par un pensionnaire dans une maison de pension, on décidait, comme dans ces dernières causes, que la connaissance de ce fait par le locateur, ou l'avis à lui donné, l'empêchaient d'acquérir un privilège sur les effets: juge Champagne, *Bruneau* v. *Berthiaume*, 13 L. N., p. 322; juge Taschereau, *Clarke* v. *State*, R. J. Q., 2 C. S., p. 433; juge Davidson, *Foisy* v. *Houghton*, R. J. Q., 12 C. S., p. 521.

pourvu qu'elle fasse suffisamment connaître le droit du tiers et les meubles sur lesquels il porte (*a*). D'ailleurs la notification n'est qu'un fait; elle peut donc, en l'absence d'une exigence contraire de la loi, se prouver par tous genres de preuve, et il en est de même de la preuve de la connaissance du droit de propriété des tiers (*b*). Mais le loyer dû avant la notification au locateur, ou avant la connaissance acquise par lui du droit des tiers, demeure garanti par les effets appartenant à ces tiers qui se trouvaient sur les lieux lorsque ce loyer est devenu dû (*c*).

Notre article ajoute (3e alinéa) que la notification au locateur, en temps utile, veut contre l'acquéreur subséquent des lieux loués. Peut-on étendre cette disposition à la simple connaissance acquise par le locateur primitif des droits des tiers? Je ne le crois pas, car, sous ce rapport, la disposition de l'art. 1622 est exceptionnelle. Telle est d'ailleurs l'opinion que le juge Pagnuelo a exprimée dans la cause de *Bolduc* failli, & *Bilodeau et al.* curateurs, & *Wilson et al* requérants, et *Tremblay*, intervenant, R. J. Q., 19 C. S., 524. Ce n'est pas une réponse de dire que le locateur primitif n'aurait pas pu exercer son privilège sur les meubles qui à sa connaissance appartenaient à des tiers, et qu'il n'a pas pu transférer à son acquéreur plus de droits qu'il n'en avait lui-même. Cette objection pose mal la question, et d'ailleurs le principe qu'elle invoque est loin d'être d'une application universelle, surtout quand il s'agit des droits des tiers (*d*). J'ajoute que, par l'effet de la vente et de la cession du bail qui en est le résultat, l'acquéreur est devenu le locateur de l'immeuble vendu,

(*a*) La cour de revision, dans une cause de *Mathieu* v. *Clifford*, R. J. Q., 19 C. S., p. 410, a décidé que l'avis donné au locateur doit désigner spécialement les effets.

(*b*) Cependant un simple rapport d'huissier ne serait pas suffisant pour prouver la notification: juge Robidoux, *Duperrault* v. *Pauzé*, R. J. Q., 25 C. S., p. 401.

(*c*) Par les mots *"sommes dues par le locataire"* (art. 1622), devons-nous entendre le loyer *échu et exigible* en vertu du bail, ou le loyer qui, étant un fruit civil, devient *dû* jour par jour (art. 451), bien que payable par termes? Je crois que nous devons entendre les deux choses; c'est-à-dire que si le loyer est payable d'avance, tout ce qui est *échu* avant la notification au locateur est compris dans son privilège (voy. en ce sens, la décision du juge Pagnuelo, dans la cause de *Masson* v. *Gagnier*, 9 R. de J., p. 223); tandis que si le loyer n'est pas payable d'avance, le privilège garantit le paiement de tout ce qui est *dû* jusqu'au jour de la signification, y compris ce qui n'est pas encore exigible en vertu du bail.

(*d*) Voy. notamment les art. 870 et 1145.

et a acquis *proprio nomine* un privilège sur les meubles que le garnissent, et c'était déjà déroger aux droits qu'il tient de son titre de propriétaire que de lui laisser opposer la notification donnée au locateur primitif. Il ne faudrait pas aller plus loin et permettre au propriétaire des meubles, pour soustraire ces meubles au privilège de l'acquéreur pour le loyer dû depuis la vente, de lui opposer, non pas la connaissance qu'il aurait acquise lui-même, mais celle qu'aurait eue son vendeur, lequel depuis la vente, est un véritable tiers. Il en serait autrement si le vendeur avait transporté à l'acquéreur un versement de loyer échu avant la vente, et alors il serait vrai de dire que le vendeur n'a pu céder plus de droits qu'il n'en possédait lui-même.

La bonne foi du locateur n'est pas suffisante à elle seule, pour lui donner un privilège sur les effets des tiers. L'existence du privilège est en même temps subordonnée, comme je l'ai dit, au consentement présumé des tiers à ce que leurs effets soient affectés à la garantie du loyer. Or, il est évident que cette présomption ne peut être invoquée lorsque ces effets se trouvent sur les lieux loués sans le *consentement exprès ou implicite* des tiers auxquels ils appartiennent (art. 1622, al. 1). Pour cette raison le locateur, lors même qu'il est de bonne foi, n'a point de privilège sur les objets *volés* ou *perdus* qui ont été apportés dans sa maison, si ces objets sont revendiqués dans les trois ans à compter du jour du vol ou de la perte (art. 2268). On ne peut pas dire que ces objets sont sur les lieux avec le consentement de celui auquel ils appartiennent puisqu'il ignore dans quel endroit ils sont apportés. Le privilège du locateur ne peut pas être mieux protégé que le droit de propriété; or, de même que l'acheteur d'un meuble perdu ou volé ne peut pas, nonobstant sa bonne foi, conserver le droit de propriété qu'il a cru acquérir, de même le locateur ne peut réclamer le privilège sur lequel il a compté (*a*).

Lorsque des effets appartenant à des tiers ne se trouvent sur les lieux loués qu'en passant ou accidentellement, on ne peut pas dire non plus que ceux auxquels ils appartiennent

(*a*) Le deuxième alinéa de l'article 2005*a* (voy. cet article) veut donc dire simplement que le propriétaire de la chose volée, qui n'en a pas empêché la vente en justice, et qui n'aurait pas perdu le droit de la revendiquer, si elle n'eût pas été vendue en justice, a droit d'en toucher le produit après collocation des frais de justice et des dépenses conservatoires; et non pas, en outre, qu'il a droit d'en toucher le produit après collocation de ce qui est dû au locateur, puisque la chose n'est pas comprise dans le privilège de ce dernier.

ont tacitement consenti à ce qu'ils fussent compris dans le gage du locateur (*a*). C'est pourquoi ces effets n'y sont pas assujétis, malgré la bonne foi du locateur.

L'énumération du deuxième alinéa de l'article 1622 n'est qu'à titre d'exemple (*b*); et le privilège du locateur est exclu dans beaucoup d'autres cas semblables. C'est ainsi, par exemple, que les effets mobiliers qui ont été vendus sans terme au locataire, et dont le prix n'est pas payé, peuvent, s'ils sont encore dans le même état, être revendiqués par le vendeur, en la possession du locataire, dans les huit jours de la livraison (*c*), sans que le locateur puisse réclamer un privilège sur ces effets; et s'ils sont vendus pendant l'instance en revendication, ou si, lors de la saisie des effets par un tiers, le vendeur est encore dans les délais pour revendiquer, le vendeur est privilégié sur le produit à l'encontre du locateur (art. 2000) (*d*). Aussi longtemps que les délais pour la revendication ne sont pas expirés la possession des effets par le locataire n'est considérée que comme passagère, en tant que le vendeur est concerné.

3° *Quels sont les privilèges qui priment celui du locateur?* —Les effets mobiliers qui se trouvent sur les lieux loués peuvent être saisis et vendus non seulement à la poursuite du locateur, mais aussi à la poursuite d'un autre créancier, car le locateur ne peut s'opposer à la saisie et vente des meubles

(*a*) Le locateur d'une salle n'a pas de privilège sur un piano appartenant à un tiers et apporté dans cette salle pour un concert: juge Smith, *Pearce* v. *City of Montreal*, 3 L. C. J., p. 122; cour supérieure, *Brown* v. *Hogan*, 4 L. C. R., p. 414. Les marchandises déposées dans un entrepôt, ou entre les mains d'un voiturier ou d'un marchand à commission, ne sont pas sujettes au privilège du locateur: cour d'appel, *Renaud & Hood*, 12 L. C. J., p. 197; *Easty & La fabrique de Montréal*, 17 L. C. R., p. 418. Il en est de même d'un cheval qui est mis en pension dans un hotel: juge Johnson, *Delvecchio* v. *Lesage*, 9 R. L., p. 550. Mais il en est autrement si celui qui garde le cheval s'en sert lui-même continuellement pour son usage: cour de revision, *Thomas* v. *Coombe*, 7 L. N., p. 77. Du bois apporté dans un moulin pour être scié, n'est pas sujet au privilège du locateur: cour d'appel, *Price & Hall*, 10 R. L., p. 120. Mais un piano qui a été déposé chez le locataire, dans l'espoir de le lui vendre, est responsable pour le loyer: juge Bourgeois, *McKercher* v. *Gervais*, R. J. Q., 12 C. S., p. 336.

(*b*) Voy. en ce sens, les deux causes suivantes: cour d'appel, *Ireland & Henry*, 22 L. C. J., p. 327: juge Archibald, *Gareau* v. *Labelle*, 1 R. de J., p. 254. (Voy. aussi la cause de *McGreevy* v. *Gingras*, 3 Q. L. R., p. 196, Meredith J.)

(*c*) Ou dans les trentes jours en cas de faillite.

(*d*) Mais si le vendeur a donné terme, ou n'est plus dans les délais pour revendiquer, son privilège passe après celui du locateur (art. 2000).

affectés à son gage; il ne peut qu'exercer son privilège sur le produit de la vente (art. 646 du code de procédure) (*a*). Toutefois, plusieurs privilèges peuvent affecter à la fois les mêmes effets et lorsque les deniers prélevés, soit sur la poursuite du locateur, soit sur la poursuite d'un autre créancier, sont rapportés devant le tribunal, par l'effet d'une opposition à fin de conserver, la distribution s'en fait suivant le rang de préférence prescrit par la loi. C'est donc dire que le locateur n'a droit de toucher sa créance qu'après collocation des créances qui lui sont préférables.

Les créances privilégiées sur les biens meubles qui sont préférables à celle du locateur sont les suivantes (art. 1994) (*b*): 1° les frais de justice et toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun (art. 1995, 1996) (*c*); 2° la dîme, sur les récoltes qui y sont sujettes (art. 1997); 3° la créance du vendeur qui n'a pas donné terme et qui est encore dans les délais pour la revendication (art. 2000) (*d*); 4° la créance de ceux qui ont un droit de gage ou de rétention (*e*); 5° les frais funéraires (art. 2002); 6° les frais de dernière maladie (art. 2003); 7° les taxes municipales (art. 2004) (*f*).

(*a*) Il en était autrement dans l'ancien droit (voy. Pothier, *Louage*, n° 269).

Je parle ici d'une saisie pratiquée pendant le bail, car si les effets étaient déjà sous saisie lorsqu'il ont été apportés sur les lieux, le locateur n'acquiert pas de privilège au préjudice du saisissant: Juge Loranger, *Dagenais* v. *Honan*, R. J. Q., 17 C. S., p. 478. (Voy. aussi ce qui est dit plus loin à l'égard du droit de suite d'un premier locateur).

(*b*) Je ne parle pas ici de certains privilèges résultant de statuts spéciaux relatifs à l'administration publique.

(*c*) Cependant la créance du locateur est préférable aux frais du curateur à la cession de biens et autres frais qui n'ont pas été faits au profit du locateur: cour d'appel, *DeBellefeuille* & *Desmarteau*, 15 R. L., p. 544; juge Andrews, *McWilliam* v. *Osler*, R. J. Q., 2 C. S., p. 126; juge Archibald, *Imperial Insurance Co.* v. *Reford*, R. J. Q., 15 C. S., p. 591.

(*d*) Voy. supra, p. 282.

(*e*) Il y aura rarement concours entre le locateur et le gagiste. Le dépositaire du gage sera ou bien le créancier lui-même ou un tiers convenu entre les parties (art. 1970). Si le créancier dépositaire du gage est lui-même endetté envers son locateur, il va sans dire qu'il ne peut réclamer un privilège sur les effets qui garantissent sa propre dette. Le concours sera, au contraire, possible, lorsque le locataire est un tiers qui a été choisi comme dépositaire du gage.

(*f*) Je puis mentionner aussi en huitième lieu la créance des compagnies d'assurance mutuelle contre le feu, pour le paiement des cotisations sur les billets de dépôt (art. 1994*b*).

Toutes les autres créances ne doivent être colloquées qu'après celle du locateur (*a*).

4° *Quelle est l'étendue du privilège du locateur, c'est-à-dire quel est le temps de location que garantit le privilège.*— A cet égard, voici le système qu'établit l'article 2005 du code civil, tel que modifié par la loi 61 Vict., ch. 46, s. 1 :

2005. " Le privilège du locateur s'étend à tout le loyer " échu et à échoir en vertu d'un bail en forme authentique.

" Mais dans le cas de la liquidation des biens délaissés par " un commerçant insolvable qui en a fait cession en faveur " de ses créanciers, le privilège est restreint à douze mois de " loyer échu, et au loyer à échoir durant l'année courante, " s'il reste plus de quatre mois pour terminer l'année; s'il " reste moins de quatre mois pour terminer l'année, aux douze " mois de loyer échu et à celui de l'année courante et à tout " le loyer pour l'année suivante (*b*).

" Si le bail n'est pas en forme authentique, le privilège " n'existe que pour trois termes échus, et pour tout ce qui " reste de l'année courante. "

Deux hypothèses peuvent se présenter:

PREMIERE HYPOTHESE. Les meubles du locataire sont saisis à la requête du locateur, et les autres créanciers ne se présentent pas pour concourir avec lui. Ce cas n'est pas et ne pouvait pas être prévu par l'article 2005, qui, s'occupant d'une question de privilège, suppose nécessairement un conflit entre le propriétaire et les autres créanciers du locataire. Quand le locateur est seul poursuivant, il agit, non plus comme un créancier privilégié, mais comme un créancier ordinaire (*c*); il ne peut donc faire saisir et vendre les meubles qui se trouvent sur la propriété louée que pour les sommes exigibles en vertu du bail (*d*).

(*a*) On a jugé que le droit de la couronne sur des effets confisqués prime le privilège du locateur: cour d'appel, *Thompson* & *Rasconi*, R. J. Q., 2 B. R., p. 483.

(*b*) La cour d'appel a jugé que ce deuxième alinéa de l'article 2005 ne s'applique pas au loyer dû en vertu d'un bail passé avant le statut 61 Vict., ch. 46, qui a modifié l'article; *Bulmer* & *Beaudry*, R. J. Q., 12 B. R., p. 334. Ce jugement, toutefois, vient d'être infirmé par le Conseil Privé.

(*c*) Sauf toutefois le droit particulier, qui lui appartient, de saisir avant jugement, par voie de saisie-gagerie, comme nous le verrons plus loin, les effets qui sont sujets à son privilège.

(*d*) Voy. l'article 952 du code de procédure. Je ne parle ici que des meubles qui se trouvent sur la propriété louée, car nous verrons plus loin que l'article 953 du code de procédure accorde au locateur le droit de saisir, même pour les sommes non encore exigibles, les meubles qui ont été enlevés de la propriété louée sans son consentement.

DEUXIEME HYPOTHESE. Le locateur est en conflit avec les autres créanciers du locataire, soit par suite de la faillite du locataire, soit parce que les autres créanciers ont eux-mêmes fait saisir les meubles qui se trouvent sur la propriété louée. Le locateur peut alors invoquer son privilège (*a*), mais l'article 2005 en restreint, en certains cas, l'étendue, dans l'intérêt du crédit public.

Le point de vue de l'article 2005 est des plus simples. La loi veut protéger les créanciers, qui ont suivi la foi du locataire, contre la collusion qui peut avoir lieu, entre celui-ci et le locateur, pour étendre, au préjudice de la masse des créanciers, un privilège déjà exorbitant. D'autre part, l'intérêt du commerce exige que les créanciers d'un commerçant, souvent nombreux, ne soient pas, en cas de faillite, exposés à perdre, intégralement ou en grande partie, leur créance, au profit d'un locateur auquel la loi donne d'ailleurs tous les moyens de se protéger, et auquel on peut reprocher d'avoir permis au locataire de s'arriérer déraisonnablement.

Le bail a-t-il été fait en forme authentique, il y a présomption de bonne foi, et le privilège peut être exercé dans le sens le plus étendu, excepté dans le cas de faillite, où dans l'intérêt du commerce la loi a cru devoir le restreindre. Lors, au contraindre, que le bail n'est pas en forme authentique, il devient suspect, et le privilège esten conséquence restreint (*b*)

Lorsque le locateur exerce son privilège, ainsi que mentionné en l'article 2005, pour les loyers non échus, il devient intéressant de savoir si les autres créanciers du locataire peuvent, par application de l'article 1031, et dans l'exercice des droits de leur débiteur, relouer la chose pour le terme pour lequel le locateur se trouve ainsi payé d'avance. Il est certain que le locateur ne peut avoir à la fois les loyers et la jouissance de la chose, ce qui serait injuste; il est certain aussi qu'en cas de faillite du locataire, les créanciers de ce dernier, pour le bénéfice desquels il a fait cession de tous ses biens y compris ses droits en vertu du bail, peuvent, par l'entremise du curateur à la faillite, relouer la chose ou céder le bail à leur

(*a*) Par la vente des effets le privilège du locateur sur les effets se convertit en un privilège sur les deniers produits par la vente, et le locateur ne peut plus exercer son privilège sur les mêmes effets pour le loyer échu lors de la vente, lors même que l'adjudicatoire des effets les laisserait sur la propriété louée, en la possession du locataire: juge Pagnuelo, *Vineberg* v. *Barton*, R. J. Q., 7 C. S., p. 448.

(*b*) Il importe peu que le bail sous seing privé ait acquis date certaine (art. 1225); l'article 2005, en effet, ne distingue pas. Il en est autrement sous le code Napoléon (voy. art. 2102 C. N.).

profit pour le temps pour lequel le locateur se trouve payé d'avance ; mais lorsque la liquidation des biens du locataire a lieu à la suite d'une saisie, les créanciers ne peuvent être admis à exercer ce droit de relouer la chose, ou de céder le bail, que si le locataire a cessé d'occuper les lieux loués et néglige ou refuse de les relouer ou de céder le bail, au préjudice des créanciers (argument de l'art. 1031) (*a*).

En France, on décide que le droit dont je viens de parler appartient aux créanciers, lors même que le contrat porte défense de sous-louer, (*b*), mais on concède au locateur le droit de reprendre la jouissance de sa chose en abandonnant le droit de se faire payer les termes non échus, si le bail contient une clause prohibitive de la sous-location.

Dans notre droit, on pourrait difficilement accorder aux créanciers le même droit à l'encontre de la clause prohibitive, car notre code ne reproduit pas en leur faveur la disposition spéciale de l'article 2102-1° C. N. (*c*).

Toutefois il faut admettre que le système suivi en France est conforme à l'équité.

II. Du droit de suite. — Le privilège du locateur est une espèce de droit de gage que la loi lui accorde sur les effets mobiliers, qui se trouvent sur la propriété louée. Mais ce droit ne serait que trop souvent illusoire si le locateur pouvait en être dépouillé par le seul fait du déplacement des choses qui y sont sujettes. Aussi la loi a-t-elle pris soin de protéger le locateur en déclarant, par l'article 1623, qui suit, que le privilège survit, au moins, pendant un certain temps, au déplacement des effets qui s'en trouvent grevés :

1623. "Dans l'exercice de ce droit le locateur peut faire sai-
" sir les effets qui y sont sujets et qui sont sur les lieux, ou
" dans les huit jours qui suivent leur enlèvement ; si ces choses

(*a*) Le code Napoléon, (art. 2102-1°), accorde spécialement aux créanciers la faculté de relouer la chose, à la charge toutefois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait encore dû sur les loyers afférents à la période couverte par le privilège.

Dans une ancienne cause de *Hobbs* v. *Jackson*, 10 L.C.R., p. 197, le juge Bowen a décidé que les créanciers d'un locataire ne peuvent saisir et vendre le terme non expiré du bail de leur débiteur. Dans l'espèce le locataire continuait d'habiter les lieux.

(*b*) MM. Aubry et Rau, t. 3, § 261, p. 146, note 32 ; Laurent, t. 29, n° 405.

(*c*) Voy. la note précédente.

" consistent en marchandises, elles ne peuvent être saisies qu'au-
" tant qu'elles continuent d'être la propriété du locataire (*a*)."

Ainsi le droit de suite doit être exercé dans le délai de huit jours, et le point de départ de ce délai est la date de l'enlèvement (*b*). Mais il est bien entendu que cet enlèvement doit avoir le caractère d'un détournement, c'est-à-dire avoir eu lieu sans le consentement exprès ou tacite du locateur, pour donner naissance au droit de suite (*c*). Ce détournement est considéré comme une espèce de vol du droit de gage, et, de même que le propriétaire d'un objet volé peut le reprendre partout où il le retrouve (art. 2268), de même le locateur est autorisé à exercer son droit de gage même à l'encontre d'un tiers de bonne foi.

(*a*) A l'égard de la dernière partie de l'article, nos codificateurs font remarquer que cette exception à la règle leur a paru avoir été admise en France, et devoir être accueillie en notre pays dans l'intérêt du commerce. "Même dans le délai de huit jours," disent-ils, "les marchandises ne peuvent être suivies dans les mains des personnes qui "les ont achetées." Il est évident par ces remarques qu'ils n'ont entendu exempter de la saisie que les marchandises qui ont été effectivement livrées à des acheteurs. Cependant la rédaction de l'article 1623 est défectueuse, et, si l'on prenait cet article à la lettre, et dans son ensemble, il semblerait en résulter que les marchandises ne peuvent être saisies, si elles ne sont plus la propriété du locataire, lors même qu'elles seraient encore sur les lieux. Mais tel n'est pas le sens de l'article, dont la dernière disposition doit être lue comme si elle disait que les marchandises "ne peuvent être saisies, *après leur enlèvement*, qu'autant qu'elles continuent d'être la propriété du locataire."

D'ailleurs, l'article 1622 ne protège la propriété des tiers, contre le privilège du locateur de bonne foi, que lorsqu'il s'agit d'effets qui ne se trouvent sur les lieux qu'en passant ou accidentellement, ce qui n'est pas le cas de marchandises vendues mais non encore livrées à l'acheteur.

Il est possible qu'en fait, un tribunal décide que des marchandises vendues à un acheteur, qui, au lieu de les enlever lui-même, aurait prié le marchand de les lui envoyer, ne se trouvent sur les lieux qu'en passant, mais en droit, il semble difficile d'enseigner d'une manière générale que le locateur perd son privilège du moment que le marchand vend des marchandises, et avant même que ces marchandises soient déplacées. Ce n'est qu'en isolant l'article 1623 qu'on pourrait le prétendre. Les règles de saine interprétation, à mon avis, nous obligent de lire cet article avec celui qui précède, et alors il n'y a qu'une question de fait à juger, savoir si les marchandises, lors de leur saisie, ne se trouvaient sur les lieux qu'en passant ou accidentellement.

(*b*) Remarquons ici que la seule intention d'enlever les effets n'est pas suffisante pour justifier une saisie, s'il n'y a pas de loyer d'échu: juge Archibald, *Chassé* v. *Desmarteau*, R. J. Q., 14 C. S., p. 65, et 5 R. de J., p. 198.

(*c*) Voy. en ce sens, *Gadbois* v. *Macpherson*, 1 R. de J., p. 536, Tellier, J. Le premier paragraphe de l'article 953 du code de procédure

Le locateur peut donc, dans le délai prescrit, exercer son privilège sur les effets détournés, soit contre le locataire, s'ils sont encore en sa possession (*a*), soit contre le nouveau locateur, soit même contre un acheteur de bonne foi (*b*), ou un créancier qui les aurait reçus en nantissement. Cependant, si les effets qui ont été détournés ont été ensuite achetés de bonne foi dans une foire, marché, ou à une vente publique, ou d'un commerçant trafiquant en semblables matières ou dans une affaire commerciale quelconque, le locateur ne peut exercer son privilége sur ces effets qu'à la charge d'en rembourser au possesseur actuel le prix qu'ils lui ont coûté. Le privilège du locateur ne saurait, en effet, être traité plus favorablement que le droit de propriété; or, le propriétaire d'une chose volée ne peut en évincer le possesseur actuel sans lui rembourser le prix qu'elle lui a coûté lorsqu'il l'a achetée dans les circonstances que je viens de mentionner (art. 2268).

qui s'ajoute naturellement à l'article 1623 du code civil que je viens de citer, déclare d'ailleurs spécialement que les effets saisis par droit de suite doivent avoir été déplacés *sans le consentement* du locateur. Cet article 953 du code de procédure se lit ainsi qu'il suit:

953. "Il peut également suivre et saisir ailleurs, même pour les "sommes non encore exigibles, les effets mobiliers qui garnissaient la "maison ou les lieux loués, lorsqu'ils ont été déplacés sans son consen-"tement, dans les huit jours qui suivent ce déplacement.

"La saisie par droit de suite, doit être signifiée au nouveau loca-"teur, qui doit être mis en cause pour la voir déclarer exécutoire."

(*a*) D'après certaines décisions, le délai de huit jours ne serait imposé avec rigueur que lorsque les droits des tiers sont en question; entre le locataire et le locateur, le droit de suite continuerait d'exister après l'expiration de ce délai, surtout s'il y a eu enlèvement frauduleux, (voy. en ce sens les décisions suivantes: *Mondelet* v. *Power*, 1 L.C.J., p. 276, cour supérieure; *Serrurier* v. *Lagarde*, 13 L.C.J., p. 252, Torrance j.; juge Badgley, *Beaudry* v. *Rodier*, 10 L.C.J., p. 202; juge Caron, *Thouin v. Rosaine*, 7 L.N., p. 287; juge Delorimier, *Hart v. Lachapelle*, R.J.Q., 12 C.S., p. 428). Toutefois, je crois qu'on doit plutôt s'en tenir à la lettre de la loi, et que le privilège du locateur est absolument éteint, même à l'encontre du locataire, s'il n'est pas exercé dans les huit jours du déplacement des effets; en ce sens, juge Mathieu, *Léveillé* v. *Couillard*, 14 R. L., p. 653; juge Doherty, *Cuddy* v. *Kamm*, R. J. Q., 9 C. S., p. 32. Le juge Mathieu a même décidé que si le délai expire un dimanche, la saisie faite le lundi devra être renvoyée comme tardive: *Strachan* v. *Depatie*, R. J. Q., 3 C. S., p. 410. Mais il suffit que la saisie soit pratiquée dans le délai, lors même que le bref n'a été signifié au défendeur qu'après l'expiration des huit jours: juge Doherty, *Beaulieu* v. *Philipps*, R. J. Q., 2 C. S., p. 537.

(*b*) Quand les huit jours sont expirés, le locateur qui n'a pas exercé son droit de suite n'a aucun recours sur les effets vendus par le locataire: juge Torrance, *Archibald* v. *Shaw*, 14 L. C. J., p. 277. Bien plus, si le locateur a eu connaissance de la vente faite par le loca-

Bien plus, si les effets qui se trouvent sur la propriété louée consistent en marchandises, et sont en conséquence destinés d'après leur nature à être vendus, le locateur ne pourra exercer son privilège sur ces effets, à l'encontre d'un tiers de bonne foi auquel ils auront été effectivement vendus et livrés par le locataire (art. 1623) : le locateur sera présumé en avoir tacitement autorisé l'aliénation et le déplacement, puisqu'il savait d'avance qu'ils devaient avoir lieu (*a*).

Si le droit de suite du locateur ne pouvait être exercé que pour le recouvrement du loyer échu, il serait toujours au pouvoir du locataire d'en éluder l'exercice en détournant les effets de la propriété louée plus de huit jours avant l'échéance d'un terme de loyer. C'est pourquoi la loi permet au locateur d'exercer son droit de suite même pour les sommes non encore exigibles; l'article 953 du code de procédure, cité *supra*, note (*c*), p. 287, le déclare expressément, et nos tribunaux l'ont souvent décidé (*b*). D'ailleurs l'article 1092 du code civil empêche le débiteur de réclamer le bénéfice du terme lorsqu'il a par son fait diminué les sûretés qui appartiennent à son créancier (*c*).

Il reste à observer que le but de la loi, en accordant au locateur le droit de suite, n'est pas d'enlever au locataire tout droit de disposer des effets qu'il apporte sur la propriété louée, et le locateur ne peut les saisir par droit de suite, s'ils sont remplacés par d'autres de valeur égale ou par des sûretés, ou s'il en reste suffisamment pour garantir le loyer (*d*).

taire à un sous-locataire, il perd tout privilège, après huit jours, sur les effets vendus, pour les arrérages de loyer dûs par le locataire, bien qu'il n'y ait pas eu de déplacement des effets: juge DeLorimier, *La Banque du Peuple* v. *Marquis*, R. J. Q., 12 C. S., p. 378

(*a*) La dernière partie de l'article 1623 ne s'applique pas seulement aux ventes de marchandises en détail, mais à toutes ventes faites dans le cours du commerce; ainsi, le locateur ne peut saisir par droit de suite un fonds de commerce qui a été endommagé par un incendie et qui a été acheté en bloc par un tiers de bonne foi, qui en a pris livraison: cour de revision, *Ligget* v. *Viau*, R. J. Q., 18 C. S., p. 201.

(*b*) Voy. en ce sens: cour d'appel, *Aylwin* & *Gilloran*, 4 L. C. R., p. 360; cour supérieure, *Boulanger* v. *Doutre*, 4 L. C. R., p. 170; juge Berthelot, *Houle* v. *Godère*, 18 L. C. J., p. 151; juge Torrance, *Joseph* v. *Smith*, 3 L. N., p. 115; juge Davidson, R. J. Q., 2 C. S., p. 500; juge Doherty, *Inglis* v. *O'Connor*, R. J. Q., 4 C. S., p. 88.

(*c*) D'après le juge Casault, *Sampson* v. *Boucher*, 6 Q. L. R., p. 384, la saisie est déclarée tenante jusqu'à la fin du bail si le loyer n'est pas auparavant payé, ou si le bail n'est pas auparavant résilié.

(*d*) Pothier, *Louage*, n° 268. Voy., *Black* v. *Edwards*, 29 L. C. J., p. 246, cour de revision; *Rousseau* & *Archibald*, R. J. Q., 12 B. R., p. 14, cour d'appel. Voy., aussi, *infra*, l'explic. de l'art. 1624-1°.—Les effets d'un sous-locataire doivent être pris en compte lorsqu'on veut sa-

III. Du droit d'action du locateur, et de la saisie-gagerie.—L'article 1624, qui envisage à la fois les différents aspects sous lesquels peut se présenter le recours en justice du locateur, contient les dispositions suivantes:

1624. " Le locateur a droit d'action suivant le cours ordi-" naire de la loi, ou par procédure sommaire, tel que réglé au " code de procédure civile:

" 1. Pour résilier le bail: Premièrement: Lorsque le loca-" taire ne garnit pas les lieux loués, si c'est une maison, de " meubles-meublants ou effets mobiliers suffisants, et, si c'est " une ferme, d'un fonds de bétail et d'ustensiles suffisants " pour garantir le loyer tel que requis par la loi, à moins qu'il " ne soit donné d'autres sûretés; Deuxièmement: Lorsque le " locataire détériore les lieux loués; Troisièmement: Lorsque " le locataire emploie les lieux loués pour des fins illégales ou " contraires à la destination pour laquelle ils avaient évidem-" ment été loués;

" 2. Pour rentrer en possession des lieux loués dans tous les " cas où il y a cause de résiliation, et lorsque le locataire con-" tinue de les occuper contre le gré du locateur, plus de trois " jours après l'expiration du bail, ou sans payer le loyer sui-" vant les stipulations du bail, s'il y en a un, ou suivant " l'article 1608 lorsqu'il n'y en a point;

" 3. Pour le recouvrement de dommages-intérêts à raison " d'infractions aux obligations résultant du bail ou des rela-" tions entre locateur et locataire.

" Il a aussi droit de joindre à une action pour les fins ci-des-" sus spécifiées une demande pour le loyer avec ou sans saisie-" gagerie, ainsi que l'exercice du droit de suite, lorsqu'il en est " besoin (*a*)."

Disons d'abord que toutes les actions qui résultent des rapports entre locateur et locataire son rangées dans la catégorie des matières sommaires et sont soumises à un mode particulier de procédure, plus expéditif, dont l'emploi n'est cependant

voir s'il reste suffisamment d'effets pour garantir le loyer; cour de revision, *Vinette* v *Panneton*, M. L. R., 5 S. C., p. 318. C'est au bailleur à prouver qu'il ne reste pas suffisamment d'effets: juge Monk, *Tracey* v. *Lazure*, 10 L. C. J., p. 256.

(*a*) Cet article a été pris dans nos statuts (statuts refondus du Bas-Canada, ch. 40, s 1). Le code Napoléon ne contient pas d'article correspondant, mais les mêmes droits d'action sont en substance accordés, en France, au locateur, soit par l'effet de diverses dispositions particulières, soit par l'application des règles générales du droit. C'est ainsi que les articles 1729, 1752 et 1766 C. N. permettent au locateur, suivant les circonstances, de faire résilier le bail dans les cas dont s'occupe le premier paragraphe de notre article 1624.

que facultatif (art. 1624 et 1641 du code civil, et art. 1150 et 1162 du code de procédure). Le délai d'assignation, entre locateur et locataire, est en particulier très court (art. 1153 C. P. C.). La loi considère de plus que la matière est urgente; en conséquence, elle peut être instruite et jugée en vacance, lors même qu'il y a constestation (art. 15, § 1, C. P. C.). Il convient d'ajouter que, dans les causes entre locateurs et locataires, la classe d'action et les frais qui s'y rattachent, ainsi que la compétence du tribunal, sont déterminés par le montant du loyer ou des dommages en litige, et non pas par la valeur du contrat, lors même que la résiliation en est demandée (art. 1152, C. P. C.). On a voulu ainsi rendre moins considérables les frais dont serait passible la partie en faute.

Remarquons aussi que le droit d'action que la loi accorde au locateur, lui est accordé non pas en sa qualité de propriétaire, mais en sa qualité de locateur (*a*). C'est pourquoi non seulement le propriétaire qui loue la maison qui lui appartient, mais aussi l'usufruitier, ou le possesseur, qui loue la maison dont il a l'usufruit ou la possession, sont investis de ce droit d'action contre leur locataire (*b*).

La première cause pour laquelle le locateur peut demander la résiliation du bail est lorsque le locataire d'une maison ne la garnit pas de meubles meublants et effets mobiliers suffisants, ou lorsque le locataire d'une ferme ne la garnit pas d'un fonds de bétail et d'ustensiles suffisants pour garantir le loyer tel que requis par la loi, à moins que le locataire, dans l'un ou l'autre cas, ne fournisse au locateur une autre sûreté, telle qu'une hypothèque ou un gage.

Mais que doit-on entendre par les mots "*meubles meublants ou effets mobiliers suffisants*", et par les mots "*fonds de bétail et ustensiles suffisants pour garantir le loyer tel que requis par la loi?*

Disons d'abord que ces derniers mots: "*tel que requis par la loi*", de l'article 1624, n'ont rapport qu'à la suffisance du fonds de bétail et des ustensiles qui doivent garnir une ferme; en effet le code n'explique aucunement de quelle quantité de meubles la propriété louée doit être garnie lorsque c'est une maison, si ce n'est qu'il dit que cette quantité doit être suffisante, tandis que l'article 1647 explique que le locataire d'une ferme "est tenu de garnir l'héritage des bestiaux et ustensiles néces-"saires à son exploitation". De là nous pouvons conclure

(*a*) Il en est de même pour le privilège que la loi accorde au locateur sur les meubles du locataire (Pothier, *Louage*, n° 231).

(*b*) Voy., *supra*, p. 227, ce qui est en texte, et la note *b*.

que les bestiaux et ustensiles que le locataire d'une ferme est obligé d'apporter sur la ferme pour garantir le loyer sont ceux seulement qui sont nécessaires à son exploitation ; et pas davantage. Mais de ce que le loyer de la ferme est aussi garanti par les fruits produits pendant le bail (art. 1620), il résulte que le fermier est tenu de cultiver l'héritage avec le soin et l'habileté raisonnables (art. 1647), afin que les fruits puissent fournir au locateur une garantie suffisante, et le bail pourra être résilié, si le fermier ne remplit pas cette obligation (*a*).

Quant à l'obligation qui pèse sur le locataire de garnir la propriété louée de meubles suffisants, lorsque c'est une maison (*b*), il est évident que cette suffisance s'envisage en égard au loyer que la locataire s'est engagé à payer, puisque ce loyer est la considération principale que le locateur a en vue lorsqu'il loue sa maison, et puisque la garantie sur les meubles est souvent ce qui le détermine à louer. Mais faut-il que les meubles apportés dans la maison soient suffisants pour assurer le montant du loyer pendant toute la durée du bail? Plusieurs auteurs modernes sont d'opinion qu'il suffit en général que les meubles puissent répondre du terme courant ou du terme à échoir, augmentés des frais de saisie et de vente (*c*). Mais je crois qu'aucune règle absolue ne peut être établie sur ce point ; le code, ne s'étant pas expliqué, s'en est remis aux tribunaux, qui devront consulter toutes les circonstances, telles que le prix du bail, sa durée, la condition du locataire et la destination des lieux loués ; en somme, pour savoir si les lieux loués sont suffisamment garnis de meubles pour répondre du loyer, il faut s'attacher à connaître ce sur quoi a dû compter le locateur, plutôt qu'à calculer si le mobilier peut répondre de tel ou tel nombre de termes (*d*).

(*a*) Quant à la maison qui se trouve sur la ferme, et ses dépendances, le fermier devra les garnir de meubles suffisants, comme je vais l'expliquer, de la même manière qu'un simple locataire de maison.

(*b*) Par le mot *maison* l'article 1624 entend tout bien-fonds autre que les terres et fonds ruraux (art. 1645).

(*c*) Voy., en ce sens, les décisions suivantes: cour de revision, *Lynch* v. *Reeves*, 15 R. L., p. 148; juge Beaudry, *Gareau* v. *Paquet*, 14 L. C. J., p. 267; juge Archibald, *Lemoine* v. *Normandin*, 10 R. de J., p. 420.

(*d*) Duvergier, *Louage*, t. 2, n° 16; Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, n° 705. Voy., aussi les décisions suivantes: juge Gagné, *Donahue* v. *De la Bigne*, 2 R. de J., p. 132; juge Tessier, *Deslauriers* v. *Lambert*, 1 Q. L. R., p. 365; juge Bourgeois, *Longpré* v. *Cardinal*, M. L. R., 5 S. C., p. 28.

Les tribunaux se montreront plus rigoureux quand le locataire enlève des lieux loués une partie des meubles sur lesquels le locateur a compté. Enfin, lorsque le locataire ne vient pas occuper les lieux loués, et ne donne pas d'autres sûretés, il est évident que le locateur peut faire résilier le bail.

En expliquant les articles de la section suivante (art. 1626 et suiv.) je parlerai des deux autres causes pour lesquelles, suivant le premier paragraphe de l'article 1624, le locateur peut faire résilier le bail, savoir lorsque le locataire détériore les lieux loués, et lorsqu'il les emploie pour des fins illégales ou contraires à la destination pour laquelle ils avaient évidemment été loués (*a*).

Les trois causes de résiliation que mentionne le premier paragraphe de l'article 1624 ne sont pas les seules pour lesquelles le bail peut être résilié à la demande du locateur; le deuxième paragraphe du même article en mentionne une quatrième, celle qui résulte du défaut de payer le loyer (*b*). Cette cause de résiliation est celle qui se présente le plus fréquemment dans la pratique. La résiliation du bail peut être demandée lorsque le locataire est en défaut de payer le loyer suivant les stipulations du bail, s'il y en a un, (*c*), ou pour un terme excédant trois mois, s'il n'y en a point, c'est-à-dire si le locataire occupe les lieux par simple tolérance du propriétaire (art. 1608) (*d*). Remarquons toutefois que, lorsque la résiliation du bail est demandée pour cette cause, le locataire peut l'éviter en payant le loyer dû, avec l'intérêt et les frais, en tout temps avant le jugement (*e*) ; mais le tribunal ne peut lui

(*a*) Ces deux causes de résiliation se rattachent, la première, à l'obligation du locataire de veiller à la conservation de la chose louée, et la deuxième à son obligation de se servir de la chose louée suivant sa destination.

(*b*) Outre ces quatre causes de résiliation, on peut dire que le locateur a en général le droit de résilier le bail, suivant les circonstances, lorsque le locataire enfreint quelqu'une des obligations qui lui sont imposées par la loi ou par les clauses particulières du contrat. Voy., en ce sens les décisions suivantes : Gill, j., *Cie d'imprimerie de la Minerve* v. *Berthiaume,* M. L. R., 7 S. C., p. 114; juge Loranger, *Cairns* v. *Poulette,* 6 R. L., p. 3; cour de revision, *Tessier* v. *Rousseau,* 15 Q. L. R., p. 307.

(*c*) Mais une action intentée le jour même où le loyer devient dû serait prématurée: cour d'appel, *Donaldson* & *Charles,* 27 L. C. J., p. 87.

(*d*) J'ai dit, *supra,* p. 276, que l'article 1089 du code de procédure accorde au locateur un moyen expéditif de se débarrasser, le plus souvent sans frais, d'un locataire qui ne paie pas son loyer, et dont les meubles sont insuffisants pour en garantir le paiement.

(*e*) Cependant s'il est stipulé dans le bail que la résolution aura lieu de plein droit par le défaut de payer le loyer au temps fixé, cette

accorder aucun délai pour faire ce paiement. C'est ce que porte, dans les termes suivants, l'article 1625, qui énonce une règle semblable à celle qui a lieu en matière de vente:

1625. " Le jugement qui résilie le bail a défaut de paiement " du loyer est rendu de suite sans qu'il soit accordé aucun " délai pour le paiement. Néanmoins le locataire peut, en " tout temps avant la prononciation du jugement, payer le " loyer avec l'intérêt et les frais de poursuite, et éviter ainsi " la résiliation (*a*)."

Dans tous les cas où le locateur peut demander la résiliation du bail, il peut en même temps demander que la possession des lieux loués lui soit remise, c'est-à-dire que le locataire soit condamné à quitter les lieux dans un bref délai et à en remettre la possession au locateur, et qu'après ce délai le locataire soit expulsé des lieux et ses meubles jetés sur le carreau, à l'exception que ceux qui peuvent avoir été saisis par le locateur (*b*).

L'expulsion du locataire peut être demandée, dans la même forme, lorsqu'il continue d'occuper les lieux contre le gré du locateur plus de trois jours après l'expiration du bail; c'est-à-dire que le locataire a un délai de trois jours pour vider les lieux après l'expiration du bail, et à l'expiration du troisième jour de grâce il doit avoir complètement déménagé, sinon il est passible d'expulsion (*c*).

clause doit avoir son effet: cour d'appel, *Richard* v. *Fabrique de Québec,* 5. L. C. R., p. 3. S'il est dit que le bail sera résolu de plein droit au cas de poursuite, le locataire ne sera pas dépossédé s'il a offert le loyer avant la poursuite: *Fabrique de Trois-Pistoles & Bélanger,* 12 Q. L. R., p. 189, cour d'appel.

(*a*) Le code Napoléon ne contient pas d'article correspondant, au titre *Du contrat de louage.* Dans l'ancien droit, les tribunaux avaient la faculté d'accorder au locataire en matière de bail, comme à l'acquéreur en matière de vente, un certain délai pour payer le loyer ou le prix de vente, avant de prononcer la résiliation du contrat, et nous savons que le code Napoléon (art. 1655) leur a conservé cette faculté en matière de vente. Mais l'esprit de notre droit veut que les contrats soient maintenus dans leur intégrité, et notre article 1625, comme notre article 1538, a été adopté pour affirmer cette règle.

(*b*) Le délai d'expulsion reste à la discrétion du tribunal (art. 1160 C. P. C.), mais, à Montréal, du moins, il est ordinairement fixé à trois jours à compter de la signification du jugement. Si le locataire n'obéit pas au jugement, le jugement est exécuté au moyen d'un bref de possession (voy., art. 610 et 611 C. P. C.).

(*c*) Pendant les trois jours le locataire nouveau n'a pas le droit de rentrer dans les lieux par force, ni d'intervenir dans le déménagement du locataire sortant: juge Doherty, *Béliveau* v. *Burel,* R. J. Q., 12 C. S., p. 368.

Le locateur a aussi un droit d'action pour recouvrer du locataire les dommages-intérêts résultant d'infractions par ce dernier aux obligations qui lui sont imposées par le bail ou par la loi. Ces dommages-intérêts comprennent en général toute perte résultant de la faute du locataire ; si donc le bail est résilié, pour quelque faute du locataire, ce dernier est tenu envers le locateur, en sus de toute perte pouvant résulter d'un abus de jouissance, de payer les dommages-intérêts à raison de la perte des loyers pendant le temps nécessaire à la relocation (*a*). L'article 1637 contient sur ce point une disposition spéciale, dont voici le texte :

1637. " Au cas d'expulsion, ou de résiliation du bail pour " quelque faute du locataire, il est tenu de payer le loyer jus- " qu'à l'évacuation des lieux, et aussi les dommages-intérêts " tant à raison de la perte des loyers pendant le temps néces- " saire à la relocation, que pour toute autre perte résultant de " l'abus du locataire (*b*)."

Les mots *"pendant le temps nécessaire à la relocation"* ne doivent pas être entendus en ce sens que le locataire est tenu de la perte des loyers jusqu'à la relocation effective, mais seulement qu'il est tenu de la perte des loyers pendant le temps reconnu nécessaire pour la relocation, temps que les juges doivent déterminer d'après les circonstances et la nature de la cho-

(*a*) Quant au tiers qui n'a cautionné que le paiement des loyers, le juge Mathieu a décidé que lorsque le bail est résilié- à la demande du locateur pour une cause étrangère au paiement des loyers, la caution n'est tenue que des termes de loyer échus avant la demande en résiliation : *Burland* v. *Valiquette*, R. J. Q., 24 C. S., p. 94. Voy. dans le même sens, le jugement du juge Pagnuelo, *Casey* v. *Janvier*, R. J. Q., 16 C. S., p. 43.

(*b*) Bien que l'effet de l'article 1760 du code Napoléon, correspondant, soit en réalité le même que celui de notre article, sa rédaction est défectueuse en ce qu'il dit que le locataire est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation. En effet le bail dont la résiliation est prononcée n'existe plus, et il ne peut être question d'en payer le prix ; c'est pourquoi un locateur ne peut demander en même temps la résiliation du bail et les loyers à venir (juge Champagne, *Voyer* v. *Pelletier*, 13 L. N., p. 107) ; réciproquement, le locateur ne peut demander une somme à titre de dommages pour tenir lieu des loyers futurs à moins de conclure à la résiliation du bail (même juge, *Amiot* v. *Bonin*, R. J. Q., 23 C. S., p. 42). Le locataire qui continue d'occuper les lieux après la résiliation du bail est tenu de payer la valeur de cette occupation jusqu'à l'évacuation des lieux, et cette valeur ne peut être autre que celle qu'il avait reconnue par le bail. Il est donc plus exact de dire que le locataire est tenu de payer le loyer jusqu'à l'évacuation des lieux, et les dommages-intérêts représentant la perte des loyers, après cette évacuation, pendant le temps nécessaire à la relocation. C'est la rédaction qu'ont adoptée nos codificateurs.

se louée (*a*). S'il est en preuve que le locateur peut relouer sur le champ, le locataire ne sera donc tenu que du loyer jusqu'à l'évacuation des lieux, et non de la réparation éventuelle à raison de la perte des loyers, qui, dans ce cas, se trouverait sans objet. Mais il est à remarquer que l'indemnité due par le locataire, une fois fixée par le tribunal, doit être acquittée intégralement, alors même que le propriétaire trouverait, aussitôt après, un locataire, à moins que le jugement n'accorde spécialement au locataire expulsé le droit de répéter du locateur toute somme que ce dernier pourrait percevoir pendant la période qui correspond à l'indemnité.

La résiliation par la faute du locataire, dont parle l'article 1637, n'est pas seulement la résiliation en justice. Si le locataire abandonne les lieux, et si le locateur les reloue, il y a résiliation tacite par la faute du locataire et ce dernier est tenu aux dommages résultant de la perte des loyers avant la relocation: juge Mathieu, *Jodoin* v. *Demers,* R. J. Q., 24 C. S., p. 189, et 9 R. de J., p. 518; (voy., aussi, *Land and Loan Co.* v. *Long,* 20 R. L., p. 135, Bélanger J.; dans cette dernière cause le juge a accordé au locateur la différence entre les loyers perçus des nouveaux locataires et ceux stipulés au bail).

Il va sans dire que lorsque l'expulsion du locataire est demandée parce qu'il continue d'occuper les lieux, malgré le locateur, après l'expiration du bail, il est tenu de payer le loyer jusqu'à son expulsion effective ou jusqu'à ce qu'il ait remis la possession des lieux. Il peut être tenu aussi des dommages résultant pour le locateur de cette jouissance intempestive et forcée.

Enfin l'article 1624 autorise le locateur à joindre à son action en résiliation, en expulsion, ou en dommages-intérêts, une

(*a*) En matière de baux de maisons situées dans une ville, le locateur a coutume de demander, et nos tribunaux, sur preuve suffisante accordent généralement, en même temps que la résiliation du bail, et en sus du loyer échu lors de la demande, un montant égal à trois mois de loyer, tant pour le loyer jusqu'à l'évacuation des lieux que pour les dommages-intérêts résultant de la perte des loyers (voy. *Lemay* v. *Kandstein,* 2 R. de J., p. 421 Pagnuelo, j.); ceci, bien entendu, s'il reste, lors de la demande, trois mois, ou plus, à courir sur le bail. Mais cette règle est loin d'être absolue. Des cas spéciaux peuvent se présenter. Tout ce qu'on peut dire, c'est qu'en général le locateur qui choisit de résilier le bail, et de reprendre la possession des lieux loués, ne peut en même temps se faire payer tout le loyer sous forme de dommages (juge Doherty, *Joseph* v. *Penfold,* R. J. Q., 10 C. S., p. 152). Dans le cas d'un bail de plusieurs années on tiendra compte du droit que pouvait avoir le locataire de mettre fin au bail par un avis chaque année: cour de revision, *Stafford* v. *Joseph,* 4 L. N., p. 51.

demande pour le loyer, avec ou sans saisie-gagerie ou saisie-gagerie par droit de suite, et même, ajoute l'article 1152 du code de procédure, avec arrêt en la possession du locataire ou des tiers, ou saisie-revendication des meubles loués. Par l'arrêt dont parle le code de procédure il faut entendre non seulement l'arrêt-simple et l'arrêt en mains tierces, mais aussi la saisie-conservatoire, car il est bien entendu que la loi en concédant au locateur le recours de la saisie-gagerie, qui n'est d'ailleurs qu'une espèce d'arrêt conservatoire, ne lui a pas interdit l'emploi des autres mesures provisionnelles dans les cas qui peuvent le permettre (*a*). Quant à la saisie-revendication, en matière de bail de meubles, elles tient lieu de l'expulsion en matière de bail d'immeubles, et elle est accordée au propriétaire des meubles loués pour en recouvrer la possession lorsque le locataire est en défaut de les rendre, après l'expiration du bail, ou de remplir toute autre obligation résultant du bail ou à lui imposée par la loi (*b*). Il nous reste à dire ce qu'est la saisie-gagerie.

Saisie-gagerie. La saisie-gagerie est un acte judiciaire par lequel le locateur, dans l'exercice de son privilège, fait saisir les effets qui y sont sujets et qui sont sur les lieux loués, ou dans les huit jours qui suivent leur enlèvement. Je tire cette définition de l'article 1623 du code civil, cité *supra* p. 286 (*c*).

La saisie-gagerie est rangée par le code de procédure parmi les mesures provisionnelles. Elle est donc plutôt un arrêt qu'une exécution, et elle permet seulement au locateur de mettre sous la main de la justice, hors des conditions ordinaires, c'est-à-dire avant jugement, les effets qui sont sujets à son

(*a*) Voy., en ce sens: cour d'appel, *Auld* & *Laurent*, 8 L. C. J., p. 146; juge Jetté, *Lyman* v. *McDiarmid*, 6 L. N., p. 162; juge Pagnuelo, *Macdonald* v. *Meloche*, R. J. Q., 11 C. S., p. 318. Certaines circonstances peuvent même donner droit au *capias* contre le locataire: juge Jetté, *Mitcheson* v. *Burnett*, R. J. Q., 2 C. S., p. 260. (Voy., toutefois, *O'Brien* v. *Lajeunesse*, 2 R. C., p. 482, Mackay, J.).

Si la procédure comporte saisie ou arrêt d'effets détournés, le privilège du locateur ne subsiste toutefois qu'à la condition que la procédure ait lieu dans le délai de huit jours à compter de l'enlèvement.

(*b*) La convention portant que le locateur aura droit d'enlever les meubles, sans procédures judiciaires, ne l'autorise pas à faire justice à lui-même et à enlever les meubles de force, lorsqu'il y a objection de la part du locataire: juge Loranger, *Gagnon* v. *Viau*, R. J. Q., 14 C. S., p. 429. Voy. aussi *Lucas* v. *Bernard*, R. J. Q., 5 C. S., p. 529, Cimon, J.

(*c*) Voyez ce que j'ai dit à cet endroit. et aux pages suivantes, sur le droit de suite du locateur.

privilège; mais il faut qu'il en fasse ordonner la vente par la justice (*a*) .

Les articles 952 et 953 du code de procédure, qui s'ajoutent naturellement à l'article 1623 du code civil, se lisent comme suit :.

952. "Le propriétaire ou locateur peut faire saisir pour " loyers, fermages et autres sommes exigibles en vertu du " bail, les effets et fruits sujets à son privilège qui se trouvent " dans la maison et les bâtiments ou sur la terre loués (*b*)."

953. "Il peut également suivre et saisir ailleurs, même " pour les sommes non encore exigibles, les effets mobiliers " qui garnissaient la maison ou les lieux loués, lorsqu'ils ont " été déplacés sans son consentement, dans les huit jours " qui suivent ce déplacement.

" La saisie par droit de suite doit être signifiée au nouveau locateur, qui doit être mis en cause pour la voir déclarer exécutoire." (*c*).

(*a*) Le locateur ne peut exercer son privilège que dans les formes et règles prescrites par la loi; il n'a aucun droit de rétention sur les meubles qui garnissent les lieux loués; le consentement du locataire n'est pas suffisant pour permettre au locateur, qui a pris possession des effets, et qui les a enlevés de la maison louée, de conserver son privilège après les huit jours du déplacement, s'il ne les a pas fait saisir-gager comme le décrète la loi; le consentement du locataire ne peut affecter les droits des tiers; il ne peut avoir d'effet qu'entre lui et le locateur: juge H. T. Taschereau, *The Shoe Wire Grip Co.* v. *La ville de Terrebonne,* 7 R. de J., p. 540; juge Casault, *Hearn* v. *Vézina,* 6 Q. L. R., p. 93; juge J. T. Taschereau, *Gagnon* v. *Hayes,* 15 L. C. R., p. 170; juge Pagnuelo, *L'Ordre des Forestiers Catholiques,* v. *St-Martin,* R. J. Q., 15 C. S., p. 30; juge Mathieu, *Emmans* v. *Savage,* 9 R. de J., p. 470 et R. J. Q., 24 C. S., p. 104; juge Doherty, *Jackson* v. *Cuthbert,* 8 L. N., p. 68; juge Champagne, *Fauteux* v. *Waters,* 12 L. N., p. 275; même juge, *Leblanc* v. *White,* 13 L. N., p. 69. Les effets que le locataire sortant a laissés sur les lieux, en la possession du locateur, demeurent responsables pour le loyer: juge Wurtele, *Williams Manufg. Co.* v. *Willock,* 13 L. N., p. 145.

(*b*) Les mots "*et autres sommes exigibles en vertu du bail*" comprennent les dommages-intérêts réclamés par le locateur.

Le locateur qui exerce une saisie-gagerie dans le cas prévu par la loi n'encourt aucune responsabilité quel que soit le motif qui le fait agir ainsi: cour d'appel, *David & Thomas,* 1 L. C. J., p. 69.

(*c*) La cour d'appel a autrefois décidé, dans une cause de *Wilson & Rafter,* 2 L. N., p. 211, que la règle énoncée dans le dernier alinéa de l'article 953 C. P. C. ne s'applique qu'au nouveau locateur, et qu'en conséquence il n'est pas nécessaire qu'une saisie-gagerie par droit de suite pratiquée entre les mains, par exemple, d'une personne qui prétend avoir acheté les effets, soit signifiée à cette dernière. Mais, en présence de l'article 677 du code de procédure, qui s'occupe d'un cas assez analogue, il semble difficile d'accueillir l'opinion énoncée dans ce jugement; je suis, au contraire, d'avis que la saisie-gagerie par droit de

La saisie se fait comme dans le cas d'exécution d'un jugement (art. 954 C. P. C.).

Lorsque le locateur a fait saisir-gager les meubles de son locataire pendant que ce dernier était dans sa maison, doit-on décider qu'il est tenu de faire une saisie par droit de suite, ou de notifier le nouveau locateur pour empêcher celui-ci d'acquérir un privilège, si le locataire, resté en possession des meubles, les a transportés dans une autre maison louée par lui, pendant qu'ils étaient sous saisie? Le juge Doherty, *Chaussé* v. *Christin dit St-Amour,* R. J. Q., 3 C. S., p. 40, a décidé que la saisie par droit de suite est inutile en ce cas, et que le nouveau locateur n'acquiert pas de privliège, lors même qu'il n'a pas été notifié de la saisie (voy. aussi, dans le même sens, une ancienne cause de *Gagnon* v. *McLeish,* 2 R. de L., p. 440). Toutefois, dans une cause de *Johnson* & *Bonner,* 7 L. C. R., p. 80, la cour d'appel a donné préférence au nouveau locateur, dans un cas semblable, vu qu'une saisie-gagerie par droit de suite n'avait pas été pratiquée. Mais, dans cette cause, le premier locateur n'avait pas procédé avec diligence sur sa saisie.

SECTION III.—DES OBLIGATIONS ET DES DROITS DU LOCATAIRE.

§ I.—*Des obligations du locataire.*

Les principales obligations dont le locataire est tenu, par la nature du contrat, sans qu'il soit besoin de stipulations particulières, sont énoncées dans les termes qui suivent par l'article 1626:

1626. "Les principales obligations du locataire sont:

"1. D'user de la chose louée en bon père de famille pour "les fins seulement auxquelles elle est destinée suivant les con-"ditions et la destination du bail.

"2. De payer le loyer de la chose louée (*a*)."

suite pratiquée entre les mains de celui qui a acheté les effets ou qui les a reçus en gage doit lui être signifiée et qu'il doit être mis en cause pour la voir déclarer exécutoire. Si l'article 953 C. P. C. ne parle que du nouveau locateur, c'est qu'en ce cas la saisie est pratiquée entre les mains du locataire lui-même, et que le nouveau locateur doit en être averti afin d'empêcher l'acquisition d'un nouveau privilège au préjudice du premier.

(*a*) Cet article ne diffère de l'article correspondant du code Napoléon (1728) que par sa rédaction.

J'ai expliqué *supra*, pp. 291 et suiv., que le locataire est aussi tenu, par le seul effet de la loi, de garnir les lieux loués de meubles et effets suffisants pour garantir le loyer (art. 1624).

Le locataire est en outre tenu de remplir les obligations qui résultent des clauses particulières du bail.

Il me reste maintenant à parler des obligations que mentionne l'article 1626.

I.—De l'obligation d'user de la chose louee en bon pere de famille.—En vertu de cette obligation le locataire doit: 1° Se servir de la chose louée suivant sa destination; 2° veiller à sa conservation; 3° la rendre, à l'expiration du bail, dans la même condition qu'elle lui a été livrée, sauf les changements causés par vétusté ou par force majeure.

Le locataire doit d'abord:

1° *Se servir de la chose suivant sa destination.*—Lorsque les clauses du bail déterminent la destination de la chose, le locataire ne peut se servir de la chose que pour l'usage exprimé par le bail. Par exemple, si, voulant bonifier un champ, je l'ai donné à ferme à un laboureur, afin qu'il y fasse du sainfoin et de l'avoine, il ne lui est pas permis d'y semer de l'orge ou d'autres grains.

Lorsque la destination de la chose n'est pas exprimée par le bail, elle doit être déterminée d'après les circonstances. L'usage auquel la chose est de sa nature destinée, et auquel le locateur a coutume de la faire servir, est la principale circonstance à considérer. Si donc je donne à loyer une maison qui a toujours été occupée bourgeoisement, je suis censé la louer pour servir d'habitation seulement, et il ne sera pas permis au locataire d'y établir, par exemple, une auberge. La profession du locataire est aussi une circonstance importante à envisager, et si j'ai loué ma maison à un serrurier, connu pour tel ou désigné comme tel dans le bail, je suis censé la lui avoir louée pour la faire servir à tout ce qu'exige sa profession, à moins que d'autres circonstances ne tendent à démontrer qu'elle ne devait pas servir à cet usage. Ces circonstances, bien entendu, sont laissées à l'appréciation du tribunal.

Il est sous-entendu, dans toute location, que les lieux loués ne doivent servir que pour des fins licites; l'emploi des lieux loués pour des fins illégales ou immorales est donc considéré comme un changement de destination, lorsque d'ailleurs le

locateur a ignoré que telle devait être la destination des lieux par le locataire (*a*).

Lorsque le locataire emploie les lieux loués pour des fins illégales, ou contraires à la destination pour laquelle ils avaient évidemment été loués, le locateur peut demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire, avec dommages-intérêts (art. 1624).

Ces mots de l'article 1624: " contraires à la destination pour laquelle ils avaient *évidemment* été loués ", font bien voir que la résiliation du bail ne peut être prononcée, hors le cas toujours grave d'un emploi illégal ou immoral des lieux, que lorsque le changement de destination dont le locateur se plaint comporte une certaine gravité, suivant les circonstances (*b*), c'est-à-dire lorsqu'il constitue une violation directe et évidente de la lettre ou de l'esprit du contrat (*c*).

2° *Le locataire doit veiller à la conservation de la chose louée.*—Le locataire doit apporter à la conservation de la chose louée la même attention qu'un propriétaire soigneux apporterait à la conservation de sa propre chose. Il est tenu en conséquence envers le locateur des dégradations et des pertes qui arrivent à la chose louée pendant sa jouissance, soit par sa faute, soit par celle des personnes dont il répond, c'est-à-dire de personnes qui habitent les lieux loués, telles que ses do-

(*a*) Voy. en ce sens: juge Mackay, *Beaudry* v. *Champagne,* 12 L. C. J., p. 288; juge Jetté, *The Life Association of Scotland* v. *Downie,* 4 L. N., p. 47; juge Archibald, *Joseph* v. *St-Germain,* R. J. Q., 5 C. S., p. 61. (Voy. aussi la cause de *Provident Trust* & *Chapleau,* R. J. Q., 12 B. R., p. 451).

(*b*) Voy., en ce sens: juge Mousseau, *Méthot* v. *Jacques,* 7 L. N., p. 384. Le fait de fermer une boutique de boucher pendant un certain temps ne constitue pas un changement de destination, si lors du bail les lieux n'avaient pas une clientèle qui leur appartenait: juge Mathieu, *Latreille* v. *Charpentier,* 29 L. C. J., p. 233. On a jugé que le fait de transformer une résidence en un club, un magasin en un entrepôt, une salle de concert en un lieu de réunion pour l'Armée du Salut, ou une boulangerie en une buanderie, autoriserait le locateur à demander la résiliation du bail: cour d'appel, *Black* & *Dorval,* 29 L. C. J., p. 326; cour de revision, *Prévost* v. *Holland,* R. J. Q., 15 C. S., p. 298; cour d'appel, *Pignolet* & *Brosseau,* M. L. R., 7 Q. B., p. 77, et 21 R. L., p. 1; juge Lemieux, *Pearson* v. *Potvin,* R. J. Q., 25 C. S., p. 54.

(*c*) L'article 1729 du code Napoléon est moins restrictif, à cet égard, que notre article 1624, en effet, il permet généralement au tribunal, suivant les circonstances, d'accorder la résiliation du bail lorsque " le " preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle " a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bail- " leur."

mestiques, ses enfants ou ses sous-locataires. C'est ce que portent, dans les termes suivants, les articles 1627 et 1628:

1627. "Le locataire répond des dégradations et des pertes "qui arrivent à la chose louée, pendant sa jouissance, à moins "qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute."

1628. "Il est aussi tenu des dégradations et des pertes qui "arrivent par le fait des personnes de sa maison, ou de ses "sous-locataires (*a*).

Comme on le voit, c'est au locataire à prouver que ni lui, ni les personnes dont il répond, ne sont en faute, et non pas au locateur à prouver que les dégradations et les pertes ont eu lieu par la faute du locataire ou des personnes dont il répond. Le locateur n'a qu'à prouver que les dégradations et les pertes sont arrivées pendant la durée du bail, c'est-à-dire pendant la jouissance du locataire (*b*). En effet, si la chose qui m'appartient périt en tout ou en partie, entre les mains d'une personne qui me la doit, d'une personne obligée à sa garde et à sa conservation, la cause de mon droit contre elle consiste dans l'événement qui a fait naître cette obligation: en prouvant l'existence de cet événement, je prouve mon droit. Mon débiteur se prétend-il libéré de son obligation, en tout ou en partie, en se fondant sur ce que la perte de la chose, ou d'une partie de la chose, est arrivée sans sa faute: il faut qu'il prouve sa libération, c'est-à-dire l'absence de faute de sa part. C'est là, du reste, l'obligation qui incombe à tout débiteur d'une chose certaine et déterminée (art. 1071, 1072, 1150 et 1200). Nous en trouverons un exemple notable à l'article 1629 (*c*).

Lorsque le locataire détériore les lieux loués, par son fait ou par le fait des personnes dont il répond, le locateur peut demander la résiliation du bail (*d*) et l'expulsion du locataire,

(*a*) Ces deux articles sont semblables aux articles 1732 et 1735 du code Napoléon, correspondants.

(*b*) Nous verrons tout à l'heure ce que disent les articles 1632 et 1633, quant à la preuve de la condition de la chose louée, au moment de l'entrée en jouissance du locataire.

(*c*) Remarquons que la loi n'oblige pas le locataire de préci[illegible] cause de la perte. Il lui suffit de prouver que la cause de l[illegible] quelle qu'elle puisse être, lui est étrangère. Dans la plupa[illegible] cas, cependant, il ne pourra faire cette preuve sans démont[illegible] la cause de la perte totale ou partielle de la chose louée.

(*d*) Il en est de même si le locataire laisse la maison fermée et non chauffée en hiver, l'exposant à des détériorations: juge Champagne, *Vincent* v. *Samson*, 13 L. N., p. 139. Voy., aussi, *Burland* v. *Munyon's Homeopathic Home*, R. J. Q., 14 C. S., p. 411, Curran J.; dans cette cause, le locataire avait quitté les lieux et averti le locateur que l'eau était fermée; plus tard des dommages arrivèrent par suite de la ge-

avec les dommages-intérêts, tant à raison de la résiliation du contrat que pour la perte résultant de l'abus de jouissance (art. 1624, 1637) (*a*). Mais il importe de remarquer ici que l'article 1624 ne permet pas au tribunal de prononcer la résiliation du bail dans tous les cas où la chose louée subit des dégradations par la faute du locataire. Il faut que les dégradations soient *majeures,* c'est-à-dire qu'elles soient de nature à porter atteinte à la substance même de la chose louée, en tout ou en partie. En un mot, suivant les termes de l'article 1624, il faut que le locataire *détériore les lieux loués,* et il ne suffit pas qu'il en modifie simplement la condition, car, dans ce cas, le préjudice n'est pas actuel, mais éventuel. En effet, comme nous le verrons tout à l'heure, ce n'est qu'à l'époque fixée pour la restitution de la chose louée, c'est-à-dire à l'expiration du bail, que se réalise l'obligation du locataire de la restituer dans la même condition qu'elle lui a été délivrée (art. 1632, 1633) ; en conséquence, les dégradations qui ne compromettent pas l'existence de la chose louée, en tout ou en partie, et, qui sont susceptibles d'être réparées avant la fin du bail, ne donnent ouverture à une action en faveur du locateur qu'à l'expiration du bail (*b*). Telles sont, par exemple, les dégradations qui résultent du défaut de réparations locatives, c'est-à-dire de menues réparations dont le locataire est tenu (art. 1635) ; à moins cependant qu'elles soient de nature à causer une grave détérioration de la chose louée, auquel cas le préjudice est actuel. J'ajoute que dans tous les cas où le préjudice est actuel, le locateur peut, indépendamment de l'action en résiliation, porter une action en dommages-intérêts, même avant la fin du bail (*c*).

lée et on constata que l'eau n'avait pas été fermée; le locataire fut tenu responsable des dommages.

(*a*) Le locataire pourrait même être poursuivi par la voie criminelle s'il détériorait malicieusement les lieux loués ou s'il en arrachait malicieusement quelque chose fixée à demeure (art. 504 du code criminel). Et il serait coupable de vol s'il s'appropriait un effet ainsi fixé à demeure (art. 322 du code criminel).

(*b*) En ce sens: juge Champagne, *Amiot* v. *Bonin*, R. J. Q., 23 C. S., p. 42.

(*c*) Laurent, t. 25, n° 266. Tandis que notre article 1624 accorde expressément au locateur un droit d'action pour résilier le bail lorsque le locataire détériore les lieux loués, le code Napoléon ne contient aucune disposition spéciale à cet égard, si ce n'est l'article 1729, dont j'ai parlé *supra*, note *c*, p. 301, qui dit que si le locataire emploie la chose louée à un usage "dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, "celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail." Toutefois on a puisé, dans cette dernière disposition, des motifs suffisants pour appuyer une doctrine semblable à celle que je viens d'énoncer, au

De la responsabilité du locataire en cas d'incendie.—J'ai dit que le locataire est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent à la chose louée pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. Appliquons maintenant cette théorie au cas où la maison louée est détruite par un incendie, car l'incendie n'est pas par lui-même et nécessairement un cas fortuit; au contraire, il est le plus souvent le résultat de la faute des personnes qui habitent la maison.

En rapportant la preuve du contrat de louage, le locateur prouve son droit à la restitution de la chose; le locataire doit donc prouver que l'incendie a eu lieu sans sa faute. C'est ce que l'article 1629 exprime dans les termes qui suivent:

1629. "Lorsqu'il arrive un incendie dans les lieux loués, il "y a présomption légale en faveur du locateur, qu'il a été "causé par la faute du locataire ou des personnes dont il est "responsable; et à moins qu'il ne prouve le contraire, il répond "envers le propriétaire de la perte soufferte (*a*)."

Cette disposition a été l'objet de tant de controverses qu'il ne sera pas inutile d'indiquer son origine avant que de l'expliquer.

Dans l'ancien droit, on paraît avoir admis qu'en cas d'incendie le locataire devait, pour échapper à la responsabilité des dommages qui s'ensuivaient, prouver que cet incendie était survenu sans sa faute. Envisageant la question de la responsabilité de l'incendie d'une manière générale, Guyot, Répertoi-

sujet de l'action en résiliation. La disposition de notre article 1624, à cet égard, ne me paraît pas contraire à cette doctrine, mais ser à la justifier.

(*a*) L'article 1733 du code Napoléon, correspondant, se lit comme suit: "Il répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve:—que l'incendie "est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de cons- "truction;—ou que le feu a été communiqué par une maison voisine."

L'objet de cet article, comme de notre article 1629, est d'établir, dans le cas de perte par incendie, une présomption de faute contre le locataire; mais la forme sous laquelle l'article 1733 exprime cette règle a donné lieu, en France, à différentes interprétations quant à la preuve que le locataire doit apporter pour se justifier. Plusieurs auteurs, entr'autres Aubry et Rau, t. 4, § 367, pp. 484 et 485, et Mourlon t. 3, n° 751, soutiennent que le locataire doit faire les preuves limitativement déterminées, d'après eux, par l'article 1733 C. N., et, malgré l'interprétation différente soutenue par plusieurs jurisconsultes importants, et favorisée jusque là par la jurisprudence française, la cour de cassation, par un arrêt du 16 août 1882, s'est finalement ralliée à ce système (Sirey, 84. 1. 33).

La rédaction de notre article 1629 ne permet pas cette restriction des moyens de défense du locataire. Il est vrai que les preuves déterminées par l'article 1733 C. N. sont celles que le locataire emploiera ordinairement pour se justifier et établir qu'il est exempt de faute; mais il

re, v° *Incendie,* t. 9, p. 119, 1ère col. et p. 122, 1ère col., faisait la distinction entre "le cas où l'on est obligé par contrat "ou quasi-contrat, à la garde de la chose incendiée, d'avec celui où l'on n'est pas tenu d'y veiller." Et, dans la première hypothèse il enseignait (p. 123, 2e col.) que "c'est au défendeur "en dommages-intérêts à prouver que ni lui ni ses domestiques "ne sont en faute, et qu'il doit être condamné, s'il ne justifie "pas que le feu a pris par cas fortuit, où qu'il a été communiqué par une maison voisine où il avait commencé."

Et Pothier (*Louage*, n° 194)) s'exprimait en ces termes: —"Comme les incendies arrivent ordinairement par la faute "des personnes qui demeurent dans les maisons, lorsqu'une "maison est incendiée, l'incendie est facilement présumé arrivé par la faute du locataire ou par celle de ses domestiques, "desquels nous venons de dire qu'il est responsable. C'est "pourquoi il est, en ce cas, tenu de rétablir la maison incendiée, à moins qu'il ne justifie que l'incendie est arrivé par un "cas fortuit, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine où il avait commencé."

Nous voyons donc d'abord qu'on ne faisait, dans le cas spécial de l'incendie d'une maison donnée à bail, qu'appliquer le principe général en vertu duquel celui qui est tenu de la garde et conservation d'une chose, répond de sa perte, par incendie ou autrement, à moins qu'il n'établisse que cette perte est arrivée sans sa faute.

Appelés à donner une expression concise à ces principes, les auteurs du code Napoléon—qui avaient posé à l'article 1732 le principe que le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute—disent, à l'article 1733, qu'il répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve que cet incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu, a été communiqué par une maison voisine. Sauf la mention du vice de construction, c'est la réproduction presque textuelle des passages de Guyot et de Pothier que j'ai cités plus haut.

Notre article 1629 est donc en pleine conformité avec l'ancien droit lorsqu'il décrète qu'il existe une présomption légale en faveur du locateur que l'incendie a été causé par la faute

suffit, en principe, qu'il prouve, par un ensemble de faits suffisants, qu'il est absolument impossible que l'incendie soit provenu de son fait ou du fait des personnes dont il répond. En somme notre article 1629 n'est qu'une application particulière de la règle générale qui régit l'obligation du débiteur d'une chose certaine et déterminée.

du locataire, et qu'à moins qu'il ne prouve le contraire, il répond envers le propriétaire de la perte soufferte (*a*).

Il en résulte qu'il n'y a ici qu'une application de la règle générale qu'énonçait Guyot, et qui oblige toute personne chargée par contrat de la garde et conservation d'une chose à répondre de l'incendie de cette chose, à moins qu'elle ne prouve que cet incendie est arrivé sans sa faute. Même, sans l'article 1629, on serait contraint de déduire cette conséquence de la disposition des articles 1627 et 1628. En d'autres termes, le locataire, qui ne rend pas la chose, est coupable d'une faute contractuelle, et ne peut être déchargé de responsabilité qu'en prouvant que cette chose a péri par cas fortuit ou force majeure, ou sans sa faute (art. 1071, 1072, 1150, 1200). Et ce n'est là, je le répète, que l'application des règles bien élémentaire du droit commun (*b*).

C'est en cela que la faute contractuelle diffère de la faute délictuelle. Il y a faute contractuelle dès que le débiteur ne remplit pas son obligation; il est dès ce moment présumé en faute, et il sera condamné s'il ne peut démontrer que l'inexécution de cette obligation provient d'une cause qui ne lui est pas imputable. Au contraire, lorsque l'action en responsabilité est fondée sur une faute délictuelle, lors que le défendeur n'est

(*a*) La présomption légale édictée par l'article 1629 a reçu son application dans les causes suivantes: cour de revision, *Rapin* v. *McKinnon*, 17 L. C. J., p. 54; même cour, *Bélanger* v. *McCarthy*, 19 L. C. J., p. 181; cour suprême, *Jamieson* & *Steel*, *Cassils Digest*, p. 258; juge Torrance, *Hache* v. *McGauvran*, 10 R. L., p. 194. Dans une cause de *Pilon* v. *Brunette*, 12 R. L., p. 74, le juge Papineau a fait l'application de la même présomption contre le détenteur d'un immeuble qui avait été incendié après la poursuite en revendication.

(*b*) Parlant de l'article 1629, dans la cause de *Murphy* & *Labbé*, 27 *Supreme Court Repts.*, p. 140, le juge Girouard disait: "Cet article est d'une nature pénale et je ne puis lui donner le sens et la "portée que les expressions de cet article comportent. L'esprit de "justice de nos gens s'est presque révolté contre la rigueur de cette "loi." Je me permets de ne point partager l'avis de l'honorable juge. Il n'y a rien de nature pénale dans cette loi; elle ne comporte rien non plus de rigoureux, puisque ce n'est que l'application, à un contrat particulier, des règles qui régissent tous les contrats imposant à l'une des parties la garde d'une chose, tels que le prêt, le dépôt et même la vente.

Je puis ajouter que cette disposition qu'on dit être si rigoureuse est admise par la jurisprudence anglaise. Ainsi, les auteurs de *The American and English Encyclopedia of Law*, v° *Lease*, vol. 12, p. 1019, note 1, donnent la règle suivante comme ayant été accueillie par un grand nombre d'arrêts: "A convenant in a lease that the tenant "shall keep the premises in good order as they are now, on the "expiration of the lease, binds the tenant to rebuilt in case the "premises should be destroyed by fire."

pas poursuivi à raison de l'inexécution d'un contrat, la charge de la preuve de la faute incombe au demandeur. Nous aurons l'occasion, plus loin, de tirer des conséquences pratiques de cette distinction.

Il y a donc présomption légale de faute contre le locataire dès que la chose louée a été détruite ou avariée par un incendie (*a*). Mais cette présomption, le locataire peut la repousser par la preuve contraire. Il n'est pas tenu de prouver directement que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure ou par vice de construction, ou qu'il a été communiqué par une maison voisine, mais il doit établir qu'il est impossible que l'incendie soit arrivé par son fait ou sa faute ou par le faute ni de celles des personnes dont il doit répondre (*b*) Ainsi, il n'est pas tenu de prouver l'origine de l'incendie; il suffit qu'il démontre que cet incendie ne provient pas de sa faute ou la faute des personnes dont il doit répondre (*c*).

La présomption légale que l'article 1629 établit contre le locataire, étant la conséquence de son obligation de conserver la chose louée, ne peut exister qu'en faveur du locateur, envers lequel il est tenu de cette obligation. Si, donc, un propriétaire, dont les bâtiments ont été incendiés par suite de l'incendie d'une autre maison voisine, demande une indemnité au locataire de cette maison (*d*), ce sera à lui de prouver la faute de ce dernier, car il invoque contre lui un droit qui n'a d'autre fonde-

(*a*) Remarquons cependant que cette présomption n'a pas lieu, et que c'est au locateur de prouver la faute du locataire, lorsque le bail contient une stipulation d'après laquelle la perte de la chose par incendie ne doit pas être à la charge du locataire: cour suprême, *Evans* & *Skelton*, 16 S. C. R., p. 637, confirmant la décision de la cour d'appel, 31 L. C. J., p. 307; cour de revision, *Liggett* v. *Viau*, R. J. Q., 18 C. S., p. 201; même cour, *Ford* v. *Phillips*, R. J. Q., 22 C. S., p. 296. *Contra*, juge Mathieu, *DeSola* v. *Stephens*, 13 R. L., p. 472.

(*b*) Il ne suffit pas au locataire de prouver généralement qu'il a agi en bon père de famille, et que la cause du feu est inconnue: juge Meredith, *Séminaire de Québec* v. *Poitras*, 1 Q. L. R., p. 185.

(*c*) Après quelques hésitations, notre jurisprudence s'est ralliée à ce système. Ainsi il a été jugé par la cour d'appel dans la cause de *Labbé* & *Murphy*, (R. J. Q., 5 B. R., p. 88), et son arrêt a été confirmé par la cour suprême (27 *Supreme Court Repts.*, p. 126) que le locataire doit faire voir que l'incendie, quelle qu'en soit la cause, connue ou inconnue, n'est pas le résultat de sa faute. Cette jurisprudence a été suivie dans la cause de *Lindsay* & *Klock*, R. J. Q., 7 C. B. R., p. 9, et 28 *Supreme Court Repts.*, p. 453, et dans la cause de *Hunt* v. *Beetnam*, 10 R. de J., p. 536, Lemieux, J. (*Contra*, juge Gagné, *Parent* v. *Potvin*, 1 R. de J., p. 387.

(*d*) Il est bien entendu que le locataire n'est pas le préposé du locateur, et qu'il est seul responsable du dommage qu'il cause aux voisins par le fait d'un incendie: cour d'appel, *Dufaux* & *Roy*, 14 R. L., p. 511.

ment, d'autre cause, que la faute de celui contre qui il réclame (*a*). C'est ce que déclare expressément l'article 1630, qui suit:

1630. "La présomption contre le locataire, énoncée dans "l'article qui précède, n'a lieu qu'en faveur du locateur et non "en faveur du propriétaire d'un héritage voisin qui souffre "d'un incendie qui a pris naissance dans la propriété occupée "par ce locataire (*b*)."

Il en sera de même, et par le même motif, si l'indemnité est réclamée par le locataire à un autre locataire d'une partie différente de la même propriété; mais la présomption légale établie par l'article 1629 aura lieu, en faveur du locataire principal, contre le sous-locataire, car, à l'égard de ce dernier, il est un véritable locateur, et d'ailleurs le sous-locataire est tenu envers le locataire principal d'une obligation contractuelle.

Lorsqu'il existe plusieurs locataires de parties différentes de la même propriété, leur responsabilité respective, envers le locateur, en cas d'incendie, est réglée, dans les termes qui suivent, par l'article 1631 (*c*):

1631. "S'il y a deux ou plusieurs locataires de différentes "parties de la même propriété, chacun est responsable de l'incendie dans la proportion de son loyer relativement au loyer "de la totalité de la propriété; à moins qu'il ne soit établi que "l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel "cas celui-ci en est seul tenu; ou que quelques-uns d'eux ne "prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel "cas ils n'en sont pas tenus (*d*)."

(*a*) Ainsi que je l'ai dit, l'obligation du locataire envers son locateur est *contractuelle;* celle dont il peut être tenu à l'égard des tiers n'est que *délictuelle* ou *quasi délictuelle.*

(*b*) Cet article a été adopté pour empêcher qu'on étende la présomption de l'article 1629 au-delà de son application légitime. Le code Napoléon ne contient pas d'article correspondant, mais le principe en est admis en France, et l'aurait été ici en l'absence même de notre article. Je puis ajouter que l'article 1630, de même que l'article 1629, ne fait qu'énoncer des principes qui sont de droit commun.

(*c*) S'il s'agit de plusieurs locataires conjoints et indivis, ils sont responsables solidairement de la perte: juge Gagné, *Parent* v. *Potvin*, 1 R. de J., p. 387.

(*d*) L'article 1734 du code Napoléon, tel que modifié par la loi du 5 janvier 1883, est semblable à notre article 1631, et restreint de la même manière la responsabilité de chaque locataire suivant la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'il occupe. Mais, antérieurement à cette loi, l'article 1734 C. N. établissait une responsabilité conjointe et solidaire, au cas d'incendie, lorsqu'il y avait plusieurs locataires, tout en permettant cependant aux différents locataires, comme il le leur permet encore, de se libérer de toute responsabilité en prouvant que l'incendie

Chacun des locataires peut donc échapper à la responsabilité de l'incendie, en démontrant que cet incendie a commencé chez un autre locataire, ou qu'il n'a pu commencer chez lui, et, à plus forte raison, en prouvant l'existence d'un cas fortuit.

Mais comment répartir la charge entre les locataires responsables, dans le cas où l'un des locataires ayant établi que le feu n'a pas pris dans ses appartements, les autres locataires ne parviennent pas à préciser l'endroit exact où se trouvait le foyer de l'incendie? Notre article 1631, d'après lequel l'obligation de chaque locataire se trouve limitée dès le principe à la proportion de son loyer, relativement au loyer de la totalité de la propriété, ne donne ouverture à aucun doute. Les locataires qui n'ont pu se soustraire à la responsabilité qui pèse sur eux ne seraient donc tenus de payer au propriétaire qu'une indemnité proportionnelle à la valeur du loyer de la partie de l'immeuble occupée par eux relativement au loyer de la totalité de l'immeuble, le surplus des dommages restant à la charge du locateur (*a*).

avait commencé dans l'habitation d'un autre locataire ou n'avait pu commencer chez eux. Nos codificateurs ont pensé que cette règle de solidarité n'était pas conforme à notre droit, et ils ont adopté l'article 1631 pour règler un point douteux, car la règle que notre article 1631 consacre paraît avoir été inconnue dans l'ancien droit. Comme je viens de le dire, l'obligation solidaire des colocataires a finalement été abrogée en France. On lira avec intérêt l'historique de la nouvelle législation française que donne M. Guillouard, *Louage*, t. 1er, nos 255 et suiv. Quoique cette esquisse historique n'en dise rien, il est difficile de se persuader, à cause de l'identité des deux dispositions, que les auteurs du nouvel article 1734 n'avaient pas vu notre article 1631.

(*a*) L'article 1734 du code Napoléon, tel que modifié par la loi de 1883, a permis à quelques auteurs de soutenir, sur ce point, un système différent, que la jurisprudence française a d'ailleurs favorisé, et d'après lequel les locataires qui restent responsables sont tenus de la totalité du dommage causé par l'incendie. Il est vrai que l'article en question se contente de dire que "les locataires sont responsables de "l'incendie proportionnellement à la valeur locative de la partie de "l'immeuble qu'ils occupent", et n'ajoute pas, comme notre article 1631, les mots qui suivent: "relativement à la valeur de la totalité de "la propriété," mais je vois pas que l'absence de ces derniers mots dans l'article du code français puisse justifier l'interprétation qu'on lui donne. Dans tous les cas, la rédaction de notre article 1631 ne permet pas d'autre système que celui que j'ai énoncé, et, même en France, ce système est soutenu par plusieurs auteurs importants, parmi lesquels je puis citer M. Baudry-Lacantinerie (*Précis*, t. 3, n° 687).

Il y a cependant une différence à noter entre notre article 1631 et le nouvel article 1734 du code civil français. Dans ce dernier article il n'est question que de *la valeur locative* et non du *loyer convenu*. C'est, au contraire, *le loyer convenu* que notre article envisage.

Bien entendu, si le propriétaire habite lui-même une partie de la maison incendiée, il ne peut invoquer, contre le locataire d'une autre partie de cette maison, la présomption légale de l'article 1629, à moins de prouver bien clairement que le feu n'a pas commencé dans la partie de l'immeuble qu'il occupe (*a*).

Lorsqu'il est démontré que l'incendie à commencé chez l'un des locataires, les autres locataires sont déchargés de toute responsabilité. Mais le locataire chez qui l'incendie a commencé, et qui indubitablement est responsable de cette incendie dans la proportion de son loyer relativement au loyer de la totalité de la propriété répondra de la destruction des autres parties de l'immeuble? Je crois que pour l'en tenir responsable, le locateur aura à prouver que l'incendie a été causé par sa faute ou par celle de personnes dont il doit répondre, car il n'existait contre lui aucune obligation contractuelle de conserver et de rendre au locateur les autres parties de l'immeuble que celui-ci ne lui avait pas louées (*b*). Ce motif me paraît décisif, et je n'ai pas besoin de reproduire l'explication que M. Baudry-Lacantinerie (*Précis,* t. 3, n° 687) donne aux mots "auquel cas celui-ci *en* est seul tenu" que l'on trouve dans notre article 1631 et dans le nouvel article 1734 du code français. Cet auteur ajoute que la jurisprudence paraît se former en sens contraire (*c*).

L'indemnité due par le locataire, en cas d'incendie, comprend la valeur de la maison détruite, et la valeur des loyers

(*a*) Voy., en ce sens, *Foster* & *Allis,* 16 L. C. J., p. 113.

(*b*) J'assimile ce cas à celui du locataire d'une maison dont l'incendie s'est communiqué à une maison voisine. Que cette dernière maison appartienne au locateur ou à un tiers, la responsabilité du locataire ne sera engagée qu'autant qu'on mettra à sa charge une faute délictuelle ou quasi délictuelle.

(*c*) M. Baudry-Lacantinerie se réfère à une décision de la cour de cassation du 5 avril 1887, Sirey, 1887.1.125. Le motif que l'arrêt invoque, c'est que le nouvel article 1734 n'avait pour but que de libérer les colocataires de la solidarité que l'ancien article établissait contre eux. Outre que ce motif ne pourrait valoir dans notre droit, je crois que le législateur n'a songé ici qu'à décréter la non-responsabilité des autres locataires, et nullement à donner plus d'extension à la présomption de faute, conséquence de l'obligation contractuelle qui incombe au locataire de conserver et rendre l'immeuble ou la partie de l'immeuble qui lui a été loué. Lorsque la preuve ne fait pas voir que l'incendie a commencé chez l'un des locataires, tous les locataires sont présumés en faute, mais seulement quant à la partie de l'immeuble qu'ils occupent, et il n'y a pas de raison de donner plus d'extension à cette présomption lorsqu'il est démontré que l'incendie a originé chez un seul des colocataires.

pendant le temps nécessaire pour la reconstruction et la location de l'immeuble (*a*).

Il va sans dire que la perte totale de la maison louée, par incendie, met fin au bail (art. 1659), lors même que le locataire en est responsable. Mais si la perte n'est que partielle, le locataire peut la réparer et continuer le bail (*b*) ; la présomption de l'article 1629 n'est pas suffisante par elle-même pour entrainer la résiliation du contrat, à moins qu'il ne soit prouvé directement que le locataire abuse de sa jouissance (*a*). S'il est prouvé que l'incendie a eu lieu par cas fortuit, ou sans la faute du locataire, son effet, quant à la résiliation du bail, est réglé par l'article 1660.

Des réparations qui sont à la charge du locataire.—Comme conséquence de son obligation de conserver la chose, le locataire est tenu d'y faire certaines menues réparations qu'on appelle ordinairement *réparations locatives.* Ces réparations peuvent être spécialement mentionnées au bail, mais, à défaut de telle mention, on s'en rapporte à l'usage des lieux. Le législateur en a tenté une énumération à l'article 1635 qui se lit comme suit :

1635. " Le locataire est tenu des menues réparations qui " deviennent nécessaires à la maison ou à ses dépendances " pendant sa jouissance. Ces réparations, si elles ne sont pas " spécifiées dans le bail, sont réglées par l'usage des lieux. " Sont réputées locatives les réparations qui suivent, savoir, les " réparations à faire :

" Aux âtres, contre-cœurs, chambranles, tablettes et grilles " des cheminées ;

" Aux enduits intérieurs et plafonds ;

" Aux planchers, lorsqu'ils sont en partie brisés, mais non " pas lorsque c'est par suite de vétusté ;

(*a*) Laurent, t. 25, n° 287. Le juge Mathieu, dans une cause de *De Sola* v. *Stephens,* 7 L. N., p. 172, a décidé que, lorsque le locateur a été indemnisé par une compagnie d'assurance des dommages faits aux bâtiments, le locataire est tenu, envers le locateur, de lui payer de plus la valeur de la jouissance pendant la durée de la reconstruction et pendant le temps nécessaire à la relocation.

(*b*) Etant en faute, ou présumé en faute, il ne peut demander la résiliation du bail parce que les lieux loués seraient inhabitables pendant le temps des réparations faites par lui ou le locateur : juge Davidson, *Pinsonnault* v. *Hood,* R. J. Q., 2 C. S., p. 473 ; juge Johnson, *McDougall* v. *Hamburger*, 2 L. N., p. 332 ; juge Mathieu, *De Sola* v. *Stephens,* 7 L. N., p. 172.

(*c*) Troplong, *Louage,* t. 1, n° 391. Voy. *supra,* p. 303.

" Aux vitres, à moins qu'elles ne soient brisées par la grêle " ou autres accidents inévitables dont le locataire ne peut être " tenu ;

" Aux portes, croisées, volets, persiennes, cloisons, gonds, " serrures, targettes et autres fermetures (*a*).

L'énumération contenue dans cet article est loin d'être complète. Elle n'énonce que les réparations les plus ordinaires ; les autres sont réglées par l'usage des lieux. C'est en se reportant aux usages suivis dans chaque localité qu'on se rend compte des réparations qui doivent être réputées à la charge du locataire, quoique la loi n'en fasse pas une mention spéciale. Le ramonage des cheminées, par exemple, est mis, par l'usage, à la charge du locataire (*a*).

Pour mettre à la charge du locataire les menues réparations, la loi part de cette donnée : le locataire est ordinairement l'auteur imprudent des détériorations qui rendent nécessaires ces réparations. Sur le fondement de cette faute présumée, elle veut qu'il les fasse à ses frais ; mais, bien entendu, elle l'en décharge lorsqu'il peut établir qu'elles étaient devenues nécessaires avant son entrée en jouissance, ou qu'elles ne sont devenues nécessaires que par vétusté ou force majeure. Sur ce dernier point l'article 1636 s'exprime ainsi qu'il suit :

(*a*) L'article 1754 du code Napoléon, correspondant, est semblable, sauf les différences qui suivent : au lieu d'obliger le locataire de réparer " les enduits intérieurs et plafonds," il l'oblige " au récrépiment du " bas des murailles des appartements, à la hauteur d'un mètre," seulement ; et au lieu de parler des réparations à faire aux planchers, il parle de celles à faire " aux pavés et carreaux des chambres," mais il n'est guère d'usage, dans notre pays, de carreler les appartements.

(*b*) Pour le curement des puits et celui des fosses d'aisance, la loi a déclaré spécialement qu'il sont à la charge du locateur, sauf convention contraire. C'est ce que porte l'article 1644 qui suit :

1644. " Le curement des puits et celui des fosses d'aisance sont " à la charge du locateur, s'il n'y a convention contraire."

Quant à l'enlèvement de la neige sur le toit de la maison louée, on a jugé que c'est au locataire à le faire : juge Gill, 32 L. C. J., p. 120. Cependant le locataire n'est pas tenu de faire l'impossible, et on ne peut espérer qu'il tiendra le toit absolument libre de neige pendant les grandes tempêtes d'hiver : cour de révision, *Evans* v. *Strawbenzie*, 18 R. L., p. 216. Le locataire d'un étage de maison ne peut pas être tenu d'enlever la neige sur le toit, non contigu à l'étage qu'il occupe : juge Doherty, *Gagné* v. *Vallée*, R. J. Q., 13 C. S., p. 112. S'il arrive un accident par suite de la chute de neige, ou de glace, du toit, le propriétaire de l'immeuble n'est pas exonéré envers la victime par le fait que l'immeuble est loué, malgré l'obligation où s'est trouvé le locataire d'enlever cette neige. (Voy. mon tome 5, p. 361).

1636. " Le locataire n'est pas tenu aux réparations réputées " locatives, lorsqu'elles ne sont devenues nécessaires que par " vétusté ou force majeure (*a*)."

Aux deux moyens de justification expressément indiqués par l'article 1636, vétusté et force majeure, il faut joindre en général toute cause de dommage qui ne résulte pas d'une faute du locataire, comme le vice de construction ou le vice de la matière de la chose louée (voy., *infra*, note *b*).

Enfin, comme je l'ai dit plus haut, p. 303, ce n'est qu'à l'expiration du bail que le défaut d'exécuter les réparations locatives donne ouverture en faveur du locateur à une action en dommages-intérêts.

3° *Le locataire doit rendre la chose louée à l'expiration du bail dans la même condition qu'elle lui a été délivrée, sauf les changements causés par vétusté ou par force majeure.* Si le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de conserver la substance de la chose louée, c'est afin de pouvoir la rendre au bailleur à l'expiration du bail. Mais il ne suffit pas qu'il la rende au locateur dans une condition quelconque; il faut qu'il la lui rende dans la même condition qu'elle lui a été délivrée Cependant, de même que le locataire n'est pas tenu des dégradations et des pertes qui arrivent à la chose louée sans sa faute, il n'est pas tenu non plus des changements causés à la condition de la chose sans sa faute; tels sont ceux qui proviennent de la vétusté ou de la force majeure (*b*). C'est ce qui résulte des articles 1632 et 1633, qui indiquent en même temps comment on établira la condition dans laquelle se trouvait la chose au moment de l'entrée en jouissance du locataire. Voici le texte de ces deux articles:

1632. " S'il a été fait un état des lieux entre le locateur et " le locataire, celui-ci doit rendre la chose dans la même con" dition qu'elle paraît lui avoir été délivrée par cet état, sauf " les changements causés par vétusté ou force majeure."

1633. " S'il n'a pas été fait d'état des lieux, ainsi que " mentionné dans l'article qui précède, le locataire est pré-

(*a*) L'article 1755 du code Napoléon est semblable.

(*b*) J'ai dit qu'aux moyens de justification expressément indiqués par l'article 1636, vétusté et force majeure, il faut joindre le vice de construction et le vice de la matière louée, et en général toute cause de dommage qui ne résulte pas de la faute du locataire. Il est vrai que l'article 1636 n'en parle pas, mais il va sans dire que le locataire ne doit pas réparer le dommage dont il n'est pas l'auteur réel ou présumé. D'ailleurs l'art. 1627 permet au locataire de se justifier en prouvant que les dégradations et pertes sont arrivées sans sa faute. (Voy., en ce sens, juge Lavergne, *Lespérance* v. *Beaulieu*, 9 R. de J., p. 455; voy., aussi, juge Larue, *Allan* v. *Fortin*, R. J. Q., 20 C. S., p. 50).

" sumé les avoir reçus en bon état de réparations et il doit les " rendre dans la même condition ; sauf la preuve contraire (*a*)."

Si le locataire a eu la précaution de faire, contradictoirement avec le locateur, un état descriptif des lieux, c'est cet état qui règle son obligation, et ni l'une ni l'autre des parties ne peut-être admise à en contredire ou changer les termes. L'acte servira à faire connaître tous les changements causés à la chose louée pendant la durée du bail, tant les dégradations et les pertes qu'elle aura subies, que les changements qui seront survenus dans sa condition.

Lorsqu'il n'a pas été fait un état des lieux, on présume que le locataire les a reçus en bon état de réparations de toute espèce (*b*), car il n'eût pas accepté la chose si elle n'avait pas

(*a*) Ces deux articles correspondent aux articles 1730 et 1731 du code Napoléon, dont ils diffèrent par la rédaction, bien que leur effet soit le même.

La différence de rédaction qui existe entre notre article 1632, et l'article 1730 C. N., correspondant, peut s'expliquer par la place respective qu'ils occupent dans les deux codes. Le code Napoléon place l'article 1730 avant les articles qui traitent de la responsabilité du locataire pour les dégradations et les pertes qui arrivent à la chose louée pendant sa jouissance (1732, 1735) ; pour cette raison on a donné à l'article 1730 une portée plus générale, en y déclarant que le locataire doit rendre la chose louée *telle qu'il l'a reçue, sauf ce qui a péri ou a été dégradé* par vétusté ou force majeure; on a voulu exprimer à la fois dans cet article l'obligation de conserver et l'obligation de rendre la chose. Nos codificateurs ont suivi un ordre différent: ils ont d'abord exprimé l'obligation de conserver la chose et la responsabilité du locataire pour les dégradations et les pertes (art. 1627 et s.) ; il ne leur restait donc à exprimer, par l'article 1632 qu'ils ont placé ensuite, que l'obligation du locataire de rendre la chose dans la même *condition* qu'il l'a reçue. Cette coordination est plus exacte, en ce qu'elle fait la dictinction entre les détériorations qui affectent la substance même de la chose louée, et celles qui n'en affectent que la condition. Le locataire ne doit compte de ces dernières au locateur qu'à la fin du bail.

L'article 1731 C. N. dit qu'à défaut d'état des lieux le locataire est présumé les avoir reçus, et doit les rendre, en bon état de *réparations locatives,* tandis que notre article 1633 se contente de dire qu'il est présumé les avoir reçus, et doit les rendre en bon état de *réparations,* expression plus exacte, car si la maison ne se fût pas trouvée en bon état de reparations de tout genre, lors de l'entrée en jouissance du locataire, celui-ci n'eût pas manqué de réclamer. Au reste, M. Colmet de Santerre dit que le texte de l'article 1731 C. N. doit se lire comme si le mot "même" se fût trouvé avant l'expression "locatives," ce qui donnerait à cette disposition le sens que comporte notre article 1633.

(*b*) Ces mots doivent être stipulés dans l'interprétation de l'article 1633, car, en l'absence de réclamation du locataire ou de preuve contraire, on doit présumer que le bailleur s'est acquitté de l'obligation que lui imposait l'art. 1613.

été en bon état. Ainsi, si cette chose se trouve détériorée à l'expiration du bail, il y a présomption légale que ces détériorations proviennent de la faute du locataire, mais cette présomption peut être repoussée par une preuve contraire. Le locataire peut établir que ces détériorations existaient lors de son entrée en jouissance, et alors il sera déchargé de toute responsabilité, car sa position ne saurait être plus désavantageuse parce qu'il n'aurait pas—comme il aurait pu le faire—exigé que le locateur lui délivrât la chose en bon état de réparations de toute espèce (art. 1613). En l'absence de telle preuve, les détériorations sont censées s'être produites au cours du bail, et le locataire, s'il ne démontre pas qu'elles sont survenues sans sa faute, en répondra vis-à-vis de son bailleur, car il ne s'agit ici que d'appliquer les principes qui régissent l'obligation de tout débiteur d'un corps certain et déterminé (*a*).

Pour la même raison ce sera au locataire à prouver l'absence de faute de sa part, et non au bailleur à mettre à sa charge une faute caractérisée.

II. De l'obligation de payer le loyer.—On peut convenir d'une seule somme pour tout le temps du louage, et dans ce cas, en l'absence de stipulation contraire, cette somme est exigible à la fin du bail (*b*). Mais habituellement le bail stipule que le locataire s'acquittera du loyer par versements payables par chaque année, chaque semestre, chaque trimestre, ou par chaque mois, chaque semaine, chaque jour; chacune de ces sommes doit alors être payée après l'expiration de chaque année, semestre, trimestre, etc., à moins qu'elle ne soit stipulée payable d'avance.

Quant à la question de savoir comment, quand, où et à qui le loyer doit être payé, il suffit de faire ici l'application des règles générales que nous avons examinées au titre *Des obligations* (art. 1139 et s.) (*c*).

(*a*) Il ne s'agit pas ici des réparations qui sont à la charge du locataire ni de celles qui incombent au bailleur, mais de l'obligation du locataire de rendre la chose dans le même état qu'il l'a reçue.

(*b*) L'insolvabilité du locataire ne peut rendre exigible une créance pour loyer non échu, vu que l'existence de cette créance dépend de la condition de permettre au locataire de jouir, et que cette condition n'est pas encore accomplie: juge Pagnuelo, *Naud* v. *Gravel*, 7 R. de J., p. 414.

(*c*) Le loyer est quérable de sa nature (juge Champagne, *Martineau* v. *Brault*, 12 L. N., p. 204, et juge Mackay, *Hubert* v. *Dorion*, 3 R. L., p. 438), mais le locateur n'est pas tenu de faire la demande de paiement du loyer ailleurs qu'aux lieux loués (juge Champagne, *Tassé* v. *Savard*, 13 L. N., p. 266, et *Vincent* v. *Samson*, 13 L. N., p. 339.

A défaut de paiement du loyer le locataire peut être poursuivi par le locateur. Nous avons vu *supra*, pp. 290 et suiv. et pp. 293 et suiv., quel mode de poursuite celui-ci peut employer, et qu'il peut demander la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Au cas d'expulsion, ou de résiliation du bail pour quelque faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le loyer jusqu'à l'évacuation des lieux, en outre des dommages-intérêts (Voy. l'art. 1637 cité *supra*, p. 295, et la note *b*, même page).

Le loyer se prescrit par cinq ans (art. 2250).

Règle générale, le locataire doit être déchargé du loyer, en totalité ou en partie, suivant les circonstances, lorsque le locateur ne peut lui procurer la jouissance de la totalité ou d'une partie de la chose louée (*a*). J'ai eu occasion de mentionner précédemment plusieurs cas particuliers où le locataire a droit à une diminution de loyer. Dans tous les cas cette diminution se calcule suivant l'étendue de la partie des lieux loués dont le locataire se trouve privé, et suivant le temps pendant lequel il en est privé. Il faut remarquer qu'il ne s'agit pas, dans cette hypothèse, d'une créance proprement dite, compétant au locataire, à l'encontre de celle du locateur, mais qu'il ne s'agit que d'une diminution de la créance du locateur; en effet, ce dernier n'a droit à la totalité du prix, qu'autant qu'il fournit au locataire la totalité de la jouissance promise. Le locateur prétendra donc vainement que le prix qu'il réclame est certain, liquide et exigible, tandis que la créance du locataire est incertaine. Les règles relatives à la compensation (art. 1188) ne trouvent point ici leur application. Il en serait autrement, comme je le dirai plus loin (*b*), si le locataire réclamait du locateur des dommages-intérêts, à raison de quelque infraction aux obligations du bail. Dans cette dernière hypothèse, le locataire, qui serait poursuivi pour le loyer, ne pourrait opposer en défense les dommages qu'il réclame; mais ces dommages peuvent faire l'objet d'une demande reconventionnelle jointe à l'instance principale (art. 217 C. P. .C).

(*a*) Voy., en ce sens: cour d'appel, *Belleau & Regins*, 12 L. C. R., p. 40; juge Langelier, *Synod of the Diocese of Montreal* v. *Kelly*, R. J. Q., 20 C. S., p. 19; cour de revision, *McCaw* v. *Barrington*, 34 L. C. J., p. 78.

(*b*) Voy. l'explication de l'article 1641-3°.

§ II.—*Des droits du locataire.*

La loi accorde au locataire:

1° Le droit de sous-louer ou céder son bail, à moins d'une stipulation contraire;

2° Le droit d'enlever, avant l'expiration du bail, les améliorations et additions qu'il a faites à la chose louée;

3° Un droit d'action pour obtenir les réparations auxquelles il a droit, et pour résilier le bail, quand il y a lieu; et pour recouvrer les dommages-intérêts qui peuvent lui être dûs.

I.—Du droit de sous-louer ou de ceder le bail.— Le locataire peut *sous-louer* ou *céder son bail*, si cette faculté ne lui a pas été interdite (*a*); mais, lorsqu'il y a telle interdiction, elle est de rigueur. C'est ce que porte l'article 1638, qui suit:

1638. " Le locataire a droit de sous-louer ou de céder son " bail, à moins d'une stipulation contraire.

" S'il y a telle stipulation, elle peut être pour la totalité ou " pour partie seulement de la chose louée, et dans l'un et l'au-" tre cas, elle doit être suivie à la rigueur (*b*)."

Sous-louer, c'est louer une partie seulement de la chose louée, en conservant l'autre partie.

Céder son bail, c'est louer en totalité la chose louée.

Dans le premier cas, le preneur reste dans les lieux comme surveillant de la chose; c'est une garantie pour le bailleur.

Dans le second, le preneur ne retient la possession d'aucune partie de la chose, l'espérance du bailleur est complètement trompée: car il n'a plus, pour surveillant de sa chose, la personne qu'il avait eue en vue en contractant.

Il existe une autre interprétation des mots *sous-location, cession de bail.*

Sous-louer, c'est *louer,* en tout ou en partie, une chose dont on est soi-même preneur.

Céder son bail, c'est *vendre,* céder, en tout ou en partie, les droits qu'on a comme preneur, avec les charges dont ces droits sont grevés.

(*a*) Dans une cause de *Sharpe* & *Cuthbert,* M. L. R., 1 Q. B., p. 479, la cour d'appel a fait l'application de cette règle dans le cas d'un bail de force motrice.

(*b*) L'article 1717 du code Napoléon, correspondant, contient des dispositions semblables.

Nous verrons plus loin que le locataire d'un bien rural affermé moyennant une portion des fruits, en d'autres termes le *colon partiaire,* ne peut sous louer ou céder son bail, si cette faculté ne lui a été expressément accordée (art. 1646).

La *sous-location* est une location nouvelle; la *cession du bail,* un transport-cession. De là des différences essentielles, et entre autres celles-ci:

1° Le *sous-locateur,* jouant le rôle de bailleur par rapport au sous-locataire, jouit, pour le prix de sous-location, du privilège de l'article 1619. Celui qui a cédé son bail, n'étant qu'*un vendeur,* ne jouit pas de ce privilège.

2° Le *sous-locataire,* étant un preneur par rapport au sous-locateur, peut le contraindre à livrer la chose en bon état de réparations de toute espèce (art. 1613).—Le cessionnaire, comme tout autre acheteur, est obligé de recevoir la chose dans l'état où elle se trouvait au moment de la cession (art. 1498).

3° Si le bail n'est que pour une année et si un cas fortuit enlève la récolte, ou une grande partie de la récolte, le sous-locataire est déchargé d'une partie proportionnelle du prix de sous-location (art. 1650), tandis que le cessionnaire n'a droit à aucune indemnité.

4° Le sous-locataire n'a aucun droit direct contre le propriétaire, car le sous-locateur ne lui a pas cédé ses droits contre lui.—Le cessionnaire du bail, ayant succédé aux droits de son cédant, a une action directe contre le propriétaire.

Des deux interprétations qui peuvent être données aux mots *sous-location* ou *cession de bail,* laquelle devons-nous suivre?

Je réponds d'abord qu'il importe avant tout de savoir quelle opération les parties ont voulu faire, location ou vente, et que ce n'est qu'à défaut d'indications contenues dans la convention qu'il peut devenir important, à raison des différences considérables qui séparent la location de la vente, de savoir si le locataire, qui a simplement *cédé* son bail, doit être supposé avoir voulu faire une location ou une vente. Je crois que dans le silence du contrat on doit admettre que les parties ont plutôt voulu faire une location qu'une vente (*a*). Dans l'ancien droit on ne distinguait pas entre la sous-location et la cession de bail: ces deux expressions se confondaient. Notre code n'a pas innové, à cet égard, et c'est à tort qu'on prétendrait qu'en parlant de la cession de bail il entend nécessairement dire une vente du bail. Pour qu'il y ait vente il faut donc que les parties aient réellement entendu faire un acte de cette nature.

Dans tous les cas, qu'il y ait location ou vente, il est bien entendu que le locataire principal ne cesse pas d'être locataire dans ses rapports avec son locateur, et qu'il ne peut s'affran-

(*a*) Guillouard, *Louage,* t. 1, n° 319; Laurent, t. 25 n° 189.

chir de ses obligations envers lui; il répond même envers lui des faits de son sous-locataire ou de son cessionnaire.

Après ce que je viens de dire, il devient évident que si le bail interdit au locataire la faculté de sous-louer, cette interdiction entraîne celle de céder le bail. Il est bien clair aussi que la défense de céder le bail entraîne celle de sous-louer en totalité. Mais la défense de sous-louer ou de céder le bail empêche-t-elle, par le fait même, toute sous-location ou cession, même partielle? Sur ce point les auteurs ne sont pas d'accord. Si l'expression *céder le bail* signifie généralement, comme je l'ai dit, une simple sous-location totale, la défense de céder le bail ne devrait pas emporter la défense de sous-louer partiellement (*a*). Au contraire, la défense de sous-louer devrait comporter un sens plus restrictif et empêcher toute sous-location, totale ou partielle, puisque, dans l'une ou l'autre des deux significations qu'on peut donner à l'expression *sous-louer,* elle comprend la sous-location totale ou partielle (*b*). Bien entendu, les circonstances de l'espèce, et l'intention qui découle du bail, peuvent faire décider que la simple défense de sous-louer n'emporte pas celle de sous-louer en partie (*c*).

La prohibition de sous-louer ou de céder le bail doit être suivie, dit l'article 1638, *à la rigueur.* D'après un ancien usage rapporté par Pothier (*d*), le locataire qu'une circonstance imprévue, une maladie, un voyage nécessaire, forçait de quitter la maison louée ou de cesser l'exploitation de la ferme, était autorisé à présenter au bailleur un autre locataire, tel qu'il n'aurait pas d'intérêt à le refuser. Le locateur devait alors accepter le nouveau locataire, ou reprendre sa chose, en résiliant le bail. Aujourd'hui ce tempérament d'équité ne peut être accueilli. La violation de la clause qui interdit de sous-louer ou de céder le bail donne donc lieu à la résiliation du bail, lors même que le locataire offrirait de consigner une somme suffisante pour répondre des loyers jusqu'à l'expiration du bail (*e*). Cependant les juges peuvent maintenir le bail, si le loca-

(*a*) Voy., en ce sens, cour de revision, *Persillier* v. *Moretti,* 14 L. C. R., p. 29; cour de revision, *Dorion* v. *Baltzley,* 14 L. C. J., p. 305.

(*b*) Mais la défense de sous-louer n'empêche pas le locataire de louer des chambres garnies à des tiers, surtout lorsqu'il en prend soin lui-même: juge Archibald, *Collerette* v. *Bassinet,* R. J. Q., 24 C. S., p. 372.

(*c*) En ce sens, juge Mathieu, *Aimong* v. *Cassidy,* 16 R. L., p 453.

(*d*) *Louage,* n° 283.

(*e*) Le défense de sous-louer n'est pas une clause simplement comminatoire: cour d'appel, *Hunt* & *Joseph,* 2. R. de L., p. 52; même cour, *Foley* & *Charles,* 15 L. C. R., p. 248; cour de revision, *Moreau* v. *Owler,*

taire met fin à la sous-location, alors surtout que le locateur ne peut alléguer aucun préjudice résultant de la sous-location qui a pris fin (*a*).

Mais si le locataire ne met pas fin à la sous-location, la résiliation du bail doit être prononcée rigoureusement. Tel est l'effet de la dernière disposition de l'article 1638. J'ajoute que la résiliation du bail principal milite contre le sous-locataire, sans qu'il soit besoin de le mettre en cause: ainsi jugé par la cour de revision, dans la cause de *Esciot* v. *Lavigne*, 4 R. L., p. 69 (*b*).

Quant à la clause qu'on insère souvent dans les baux, défendant au locataire de sous-louer *sans le consentement du locateur*, on a décidé avec raison qu'elle n'est pas tellement absolue que le tribunal ne puisse apprécier les motifs du locateur, qui refuse systématiquement de consentir à la sous-location et met un prix à son consentement (*c*) ; et, lors même que le bail porterait que le locataire ne peut sous-louer sans le consentement *par écrit* du locateur, le consentement verbal ou tacite de ce dernier, prouvé par le locataire, devrait être déclaré suffisant (*d*).

10 L. C. J., p. 112 (ce jugement a été infirmé en appel, mais sur un point différent) ; juge Taschereau, *Lampson* v. *Nesbitt*, 13 L. C. R., p. 365; juge Brooks, *Mackenzie* v. *Wilson*, 10 L. N., p. 113.

(*a*) En ce sens, juge Torrance, *Gareau* v. *Cinq-Mars*, 3 L. N., p. 355. Le juge Mackay a même décidé, dans une cause de *Vallée* v. *Kennedy*, 3 R. L., p. 450, que les juges peuvent accorder un délai au locataire pour faire cesser la contravention. Cette décision ne me paraît pas conforme à notre droit, car aucun article, dans notre code, n'autorise nos juges, sur une simple demande en résolution de contrat, à accorder à la partie en défaut un délai pour exécuter son engagement. Il en est autrement en droit français (voy. art. 1184 C. N.)

(*b*) La résiliation du bail principal entraîne la résiliation du sous-bail, lors même que la résiliation est prononcée pour une autre raison que la violation de la clause prohibitive, par exemple, pour défaut de paiement du loyer; en effet, comme nous l'avons déjà vu *supra*, p. 227 celui qui a un droit de jouissance sujet à résolution ne peut consentir qu'un bail soumis au même droit. Mais il en serait autrement si le bail principal était résilié par consentement mutuel du propriétaire et du locataire principal; cette résiliation ne pourrait porter atteinte aux droits du sous-locataire: voy., en ce sens, la décision du juge Mathieu, *Montreal Herald Co.* v. *Cochentaler*, 11 R. L., p. 605 (voy. aussi, toutefois, la décision du juge Rainville, *Penny* v. *Montreal Herald Co.*, 27 L. C. J., p. 83).

(*c*) Juge Mathieu, *David* v. *Richter*, 12 R. L., p. 98; cour de revision, *Charbonneau* v. *Houle*, R. J. Q., 1 C. S., p. 41. *Contra*, juge Dorion, *Hearn* v. *Dane*, 11 R. de J., p. 232.

(*d*) Cour d'appel, *Cordner* & *Mitchel*, 1 L. C. L. J., p. 58; juge Taschereau, *Théberge* v. *Hunt*, 11 L. C. R., p. 179; cour de revision, *Prévost* v. *Holland*, R. J. Q., 15 C. S., p. 298; cour de revision, *Persillier* v. *Moretti*, 14 L. C. R., p. 29; cour d'appel, *Owler* & *Moreau*, 2 L. C

Lorsque le locataire principal a sous-loué ou cédé son bail, le sous-locataire ou cessionnaire devient obligé envers le locateur. Mais pour quel montant? Voici le système que le code a suivi: le sous-locataire ou cessionnaire n'est tenu que jusqu'à concurrence de ce dont il est débiteur envers le sous-locateur ou cédant au moment de la saisie de ses meubles par le propriétaire. C'est ce que porte l'article 1639, qui suit:

1639. "Le sous-locataire n'est tenu envers le locateur principal que jusqu'à concurrence du prix de la sous-location dont il peut être débiteur au moment de la saisie; il ne peut opposer les paiements faits par anticipation.

"Le paiement fait par le sous-locataire, soit en vertu d'une stipulation portée en son bail, ou conformément à l'usage des lieux, n'est pas réputé fait par anticipation (*a*)."

Il est vrai que l'article 1639 ne parle que du sous-locataire, mais la règle qu'il énonce s'applique tout aussi bien à un cessionnaire de bail (*b*). D'ailleurs, nous avons vu que la cession de bail équivaut le plus souvent à une sous-location. Mais si la cession du bail équivaut à une vente de ce bail, et non pas à une simple sous-location, le cessionnaire assume toutes les obligations du locataire et est sujet aux mêmes recours que ce dernier.

Soit donc une maison louée à raison de $400 par an, et le quart de cette maison sous-loué à raison de $50: le sous-locataire doit, non pas le quart du prix de la location principale, $100, mais son prix de sous-location, $50; encore ne le doit-il qu'autant qu'il ne l'a pas payé au sous-locateur.

Le sous-locataire peut opposer au propriétaire les paiements qu'il a faits, pourvu toutefois qu'il ne les ait pas faits *par anticipation*: la loi craint que ces paiements anticipés ne soient faits en fraude des droits du propriétaire.

Mais cette fraude n'est pas à craindre lorsque les paiements ont été faits par le sous-locataire en vertu d'une stipulation portée dans son bail, ou en conséquence de l'usage des lieux.

L. J., p. 84; cour de revision, *Préfontaine* v. *Fortin*, R. J. Q., 3 C. S., p. 518; juge Mathieu, *Bissonnette* v. *Guérin*, 7 L. N., p. 368; juge Archibald, *Joseph* v. *St-Germain*, R. J. Q., 5 C. S., p. 61.

(*a*) L'article 1753 du code Napoléon contient des dispositions semblables.

(*b*) Voy. cependant deux anciennes causes (*Wilson* v. *Pariseau*, 6 L. C. R., p. 196, et *Lampson* v. *Dining*, 13 L. C. R., p. 365) dans lesquelles l'on a émis l'opinion que l'article 162 de la coutume de Paris, qui contenait une disposition à peu près semblable à notre article 1639, ne s'appliquait pas au cas d'une sous-location totale.

Aussi sont-ils alors opposables au propriétaire, à moins qu'il ne prouve qu'ils ont été faits en fraude (*a*).

Le propriétaire a-t-il contre le sous-locataire une action *directe*, qu'il peut exercer *proprio nomine*, ou ne peut-il agir contre lui qu'en exerçant, conformément à l'article 1031, l'action qui appartient au sous-locateur?

L'intérêt de cette question est facile à comprendre. Supposons que le sous-locateur soit en faillite ou en déconfiture : si le propriétaire a une action directe contre le sous-locataire, ce qu'il en obtiendra lui appartiendra exclusivement ; au contraire, s'il ne peut l'atteindre qu'en exerçant l'action qu'a contre lui le locataire principal, ce qu'il en obtiendra sera partagé au marc la livre entre lui et les autres créanciers du locataire principal.

Il semble au premier abord, abstraction faite de l'article 1639, que le second système est le seul à suivre : car comment comprendre que le propriétaire qui n'a pas traité avec le sous-locataire puisse devenir son créancier? Mais, en face de l'article 1639, il faut décider le contraire. Cet article serait inutile, s'il n'avait pas eu pour objet d'accorder au propriétaire une action directe : entendu autrement il ne serait qu'une application inutile du principe de l'article 1031. Le prix de sous-location est un fruit civil que le locataire principal retire de la chose louée ; il est donc naturel que le locateur principal puisse se l'attribuer par privilège en paiement de ce qui lui est dû (*b*).

Nous avons vu *supra*, p. 276, que l'article 1621 accorde au propriétaire un droit privilégié, pour le paiement de son loyer, sur les effets des sous-locataires, jusqu'à concurrence de ce qu'ils doivent au locataire. Cet article est un corollaire de l'article 1639, et il démontre que le bailleur a un recours direct contre le sous-locataire.

II.—Du droit d'enlever les ameliorations et additions.—Par améliorations et additions on entend ici les travaux, constructions, ou changements, simplement *utiles* ou *volup-*

(*a*) Les quittances, même sous seing privé, données par le locataire, font preuve suffisante des paiements à l'encontre du propriétaire : Duvergier, *Louage*, t. 1, n° 385 ; Troplong, *Louage*, t. 2, n° 543.

(*b*) MM. Aubry et Rau, t. 4, § 368, p. 493.—Comp. M. Laurent, t. 25, n° 200 et s., et M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, n° 694. Ajoutons que le fait du propriétaire de recevoir son loyer du sous-locataire n'a pas l'effet d'opérer novation et de libérer le locataire principal pour l'avenir : juge Dorion, *Boyer* v. *McIver*, 21 L. C. J., p. 160, confirmé en revision, 22 L. C. J., p. 104.

tuaires que le locataire a faits sur la propriété louée; ils sont les seuls que le locataire puisse avoir le droit d'enlever. A l'égard des travaux qu'il a faits en exécution de réparations *nécessaires* autres que celles dont il est tenu, il n'a que le droit de réclamer du locateur le remboursement de ce qu'elles lui ont coûté (*a*).

Voici comment s'exprime l'article 1640, à l'égard des améliorations et additions que le locataire a faites à la chose louée:

1640. "Le locataire a droit d'enlever, avant l'expiration du "bail, les améliorations et additions qu'il a faites à la chose "louée, pourvu qu'il la laisse dans l'état dans lequel il l'a re- "çue; néanmoins si ces améliorations et additions sont atta- "chées à la chose louée, par clous, mortier ou ciment, le loca- "teur peut les retenir en en payant la valeur (*b*)."

Ou les améliorations et additions sont susceptibles d'être enlevées sans dégrader l'immeuble, ou bien elles ne peuvent être enlevées qu'en le dégradant.

Dans le premier cas, le locataire ne peut s'en faire payer la valeur par le propriétaire, qui n'a pas donné ordre de les faire (*c*). mais il peut les enlever à ses frais, pourvu qu'il puisse le faire avec avantage pour lui-même, (arg. de l'art. 417, dernier alinéa), et pourvu qu'il rétablisse les choses dans leur état pri-

(*a*) Remarquons que sa créance contre le locateur n'est que purement personnelle, et qu'elle ne lui donne pas un droit de rétention sur la propriété louée: juge Casault, *Canadian Pacific Railway* v. *Andrews*, 16 Q. L. R., p. 378.

Remarquons aussi, qu'à moins du consentement du locateur, le locataire ne peut faire de réparations à la chose, aux dépens du locateur, qu'après en avoir obtenu la permission du tribunal (art. 1641): juge Mackay, *Spelman* v. *Muldoon*, 14 L. C. J., p. 306. Il faut excepter cependant le cas d'urgence: juge Gill, *Hency* v. *Smith*, 10 L. N., p. 333; juge Davidson, *McCaw* v. *Barrington*, M. L. R., 4 S. C., .p 210, confirmé en revision, 34 L. C. J., p. 78.

(*b*) Le code Napoléon ne contient pas d'article correspondant, mais la doctrine et la jurisprudence en France, par une juste application de l'article 555 C. N. (notre article 417), accordent au locataire le même droit d'enlever les améliorations qu'il a faites à la chose louée, pourvu qu'il puisse le faire sans dégrader le fonds.

(*c*) En ce sens, juge Wurtele, *O'Hagan* v. *St-Pierre*, 16 R. L., p. 39. A plus forte raison, celui qui a fourni des matériaux au locataire pour ces améliorations n'a pas d'action contre le propriétaire pour s'en faire payer le prix: juge Langelier, *Delisle* v. *Marier*, R. J. Q., 23 C. S., p. 521. Mais si les améliorations ont été faites par ordre du propriétaire, et payées par le locataire, celui-ci peut s'en faire rembourser. Le locataire qui a payé un bonus au propriétaire pour certaines améliorations, peut, si le bail est ensuite résilié par la faute de ce dernier, se faire rembourser ce bonus en proportion du temps qui restait à courir sur le bail: juge Cimon, *Côté* v. *Cantin*, R. J. Q., 21, C. S., p. 432.

mitif (*a*). Cependant, s'il s'agit d'améliorations et additions qui sont attachées à la chose louée par clous, mortier, ou ciment, la loi permet au locateur de les traiter comme ayant été attachées à perpétuelle demeure, et de les retenir en en payant la valeur; mais les termes de notre article font voir qu'il n'y a là qu'une faculté pour le propriétaire. Celui-ci peut, au contraire, forcer le locataire de les enlever à ses frais et de rétablir les lieux dans leur premier état. Par le mot *valeur,* le code entend ici la valeur actuelle, et non pas le prix que les améliorations ont coûté. Si le locateur ne veut pas en payer la valeur, le locataire peut les enlever, mais aux conditions ci-dessus exprimées, et, comme je l'ai dit, il peut être contraint de le faire.

Quant aux améliorations et additions qui ne peuvent être enlevées sans dégrader le fonds, telles que les peintures sur les bois, murs ou plafonds, elles doivent rester, sans indemnité, au propriétaire. Il en est de même des améliorations qui ne peuvent être enlevées par le locataire avec avantage pour lui-même, telles que les papiers de tenture et autres embellissements de ce genre (arg. de l'art. 417, dernier alinéa) (*b*).

III.—Du droit d'action du locataire contre le locateur.— L'article 1641, qui énumère les différents recours que le locataire peut exercer contre le locateur, contient les dispositions suivantes:

(*a*) On a jugé que des tuyaux à l'eau et au gaz peuvent être enlevés par le locataire qui les a posés: juge Taschereau, *Atkinson* v. *Noad,* 14 L. C. R., p. 159. On a jugé aussi que ce droit d'enlever les améliorations est purement mobilier, qu'il peut être opposé à un tiers acquéreur sans avoir été enregistré (cour de revision, *Frères des Ecoles Chrétiennes* v. *Hough,* R. J. Q., 3 C. S., p. 471), et qu'un créancier du locataire peut faire saisir et vendre les améliorations par voie de saisie mobilière: cour de revision, *Duchesneau* v. *Bleau,* 17 Q. L. R., p. 349.

Quant à la clause, quelquefois insérée dans le bail, portant que les améliorations faites par le preneur resteront la propriété du bailleur, on a jugé que cette clause n'empêche pas le preneur d'emporter des chassis doubles, des auvents ou des glaces, non fixés par lui à perpétuelle demeure: juge Meredith, *Plamondon* v. *Lefebvre,* 3 Q. L. R., p. 388; juge Gill, *Vinet* v. *Corbeil,* 15 R. L., p. 298; cour de revision, *Parent* v. *Gauthier,* 17 Q. L. R., p. 60. Mais cette clause empêche le locataire d'enlever des comptoirs, tablettes, et gazeliers, posés par lui: juge Taschereau, *Duperrouzel* v. *Scath,* 9 L. N., p. 380.

(*b*) On le voit la loi traite le locataire comme un possesseur de mauvaise foi. En effet, le locataire a amélioré à ses risques et périls le fonds d'autrui.

1641. " Le locataire a droit d'action, suivant le cours ordi-" naire de la loi ou par procédure sommaire (*a*), tel que réglé " au code de procédure civile :

1. " Pour contraindre le locateur à faire les réparations et " améliorations stipulées par le bail, ou auxquelles il est tenu " par la loi, ou pour obtenir l'autorisation de les faire aux frais " du locateur ; ou, si le locataire déclare que tel est son choix, " pour obtenir la résiliation du bail à défaut d'exécution de " telles réparations ou améliorations ;

2. " Pour résilier le bail, à défaut par le locateur de remplir " toute autre obligation résultant du bail, ou à lui imposée par " la loi :

3. " Pour le recouvrement de dommages-intérêts à raison " d'infractions aux obligations résultant du bail, ou des rap-" ports entre locateur et locataire (*b*)."

Lorsque le locateur ne fait pas les réparations ou travaux stipulés par le bail, ou auxquels il est tenu par la loi, comme nous l'avons vu *supra*, pp. 260 et s., le locataire doit d'abord le mettre en demeure d'exécuter son obligation (*c*), et si le locateur ne se rend pas à sa demande, le locataire peut alors le poursuivre pour le faire condamner à faire ces réparations ou travaux, et pour obtenir l'autorisation de les faire à ses dépens, faute par lui de les faire dans le délai qui lui sera imparti ; cependant, si le locataire n'est pas en état d'avancer les fonds nécessaires pour exécuter lui-même les travaux, ou si, pour quelqu'autre raison, il préfère n'en point prendre la charge, il peut (*d*), au lieu de demander l'autorisation que je viens de mentionner, demander et obtenir la résiliation du bail, faute par le locateur de faire les

(*a*) Voy. ce que j'ai dit *supra*, pp. 290, 291.

(*b*) Cet article a été pris dans nos statuts (statuts refondus pour le Bas-Canada, chap. 40, s. 2). Le code Napoléon ne contient pas d'article correspondant, mais les mêmes droits d'action sont accordés, en France, au locataire, soit par l'effet de diverses dispositions particulières, soit par l'application des règles générales du droit.

(*c*) Cette mise en demeure est soumise à la règle de l'article 1067 C. C., c'est-à-dire qu'elle doit être faite par écrit, à moins que le bail ne soit verbal : juge Mathieu, *Marcile* v. *Mathieu*, 7 L. N., p. 55 ; juge Andrews, *Pelletier* v. *Boyce*, R. J. Q., 21 C .S., p. 513. Cependant la mise en demeure verbale serait suffisante, si on en faisait la preuve par un commencement de preuve par écrit, ou par un aveu : juge Champagne, *Décary* v. *Lafleur*, 13 L. N., p. 314.

(*d*) Le juge Badgley, dans une cause de *O'Donahue* v. *Morson*, 1 L. C. L. J., p. 92, a décidé que l'action du locataire ne peut être exercée par la caution, lorsque le locataire a quitté les lieux et le pays, lors même qu'elle procèderait au nom du locataire absent.

travaux auxquels il est tenu dans le délai fixé par le tribunal. On voit donc que lorsqu'il s'agit d'un simple défaut de faire des réparations ou améliorations, le locataire ne peut demander la résiliation du bail sans accorder au locateur l'alternative de remplir son obligation (*a*).

Hors ce cas spécial, le défaut du locateur de remplir toute obligation que lui impose le bail, ou qui résulte de la loi, donne au locataire le droit de demander la résiliation du contrat, absolument et sans alternative (*b*). J'ai eu occasion précédemment, lorsque j'ai parlé des obligations du locateur, de mentionner plusieurs cas particuliers où la demande en résiliation compète au locataire.

Dans tous les cas où le locataire souffre des dommages-intérêts à raison d'une infraction par le locateur à ses obligations, il peut recouvrer de ce dernier les dommages qu'il souffre, y compris ceux qui peuvent résulter de la résiliation du bail par la faute du bailleur. Mais il faut remarquer que le locateur

(*a*) Voy., en ce sens: cour de revision, *Pagels* v. *Murphy*, M. L. R., 3 S. C., p. 50; juge Torrance, *Marchand* v. *Caty*, 23 L. C. J., p. 250; juge Champagne, *Décary* v. *Lafleur*, 13 L. N., p. 314; juge Lavergne, *Charlebois* v. *Tait*, 7 R. de J., p. 574. (Voy. aussi *Leduc* v. *Finnie*, R. J. Q., 11 C. S., p. 490). Il y a cependant un cas où le locataire est justifiable de laisser les lieux, ou de refuser d'en prendre possession, sans avoir au préalable fait résilier le bail; c'est lorsqu'une maison est inhabitable par suite de son état nuisible ou dangereux, et que le propriétaire en est averti; le locataire qui a quitté les lieux, ou refusé d'en prendre possession, en pareil cas, n'est pas même tenu d'intenter une action en résiliation; il peut rester sur la défensive et demander la résiliation du bail par défense à une action pour loyer: cour de revision, *Laurier* v. *Turcotte*, R. J. Q., 9 C. S., p. 86; juge Torrance, *Wright* v. *Galt*, 6 L. N., p. 42; juge Caron, *Simmons* v. *Gravel*, 13 Q. L. R., p. 263; juge Mondelet, *Boucher* v. *Brault*, 2 R. L., p. 625; juge Torrance, *Shuter* v. *Saunders*, 3 L. N., p. 134; cour de revision, *Bagg* v. *Duchesneau*, R. J. Q., 2 C. S., p. 350; juge Champagne, *Fyfe* v. *Lavallière*, 12 L. N., p. 147; cour d'appel, *Thibault* & *Paré*, R. J. Q., 3 B. R., p. 48; juge Davidson, *Palmer* v. *Barrett*, M. L. R., 6 S. C., p. 446. Toutefois, dans la cause de *Cantin* v. *Belleau*, R. J. Q., 15 C. S., p. 286, il a été jugé par la cour de revision, confirmant la décision du juge Casault (R. J. Q., 14 C. S., p. 287), que le locataire doit, dans ce cas, demander la résiliation du bail. (Voy. aussi, dans le même sens, *Boulanget* v. *Doutre*, 1 L. C. R., p. 393, et 4 L. C. R., p. 170, cour de revision).

J'ajoute que le défaut de la maison louée n'est pas toujours un simple défaut de réparations, mais peut être un vice inhérent à la chose; dans ce cas l'action en résiliation tombe sous le deuxième paragraphe de l'article 1641, et la résiliation pourrait être demandée absolument et sans alternative.

(*b*) Voy. ce que j'ai dit *supra*, note *b*, p. 257, à l'égard des vices de la chose louée.

n'est tenu des dommages résultant particulièrement de son défaut de faire les réparations ou améliorations auxquelles il est tenu, que s'ils ont été soufferts par le locataire subséquemment à la mise en demeure du locateur de remplir son obligation (*a*).

Il est à peine nécessaire d'ajouter que le locataire qui a contre son locateur, à raison d'infractions aux obligations du bail, une créance en dommages-intérêts non encore liquidée, ne peut opposer cette créance en défense à l'action intentée contre lui pour le loyer (*b*). Ces dommages pourraient tout au plus faire l'objet d'une demande reconventionnelle (art. 217 C. P. C.). Ce n'est que lorsqu'il a été privé de la jouissance de la chose louée ou d'une partie de la chose louée, qu'il peut refuser de payer le loyer en totalité, ou suivant l'étendue de la partie de la chose louée dont il s'est trouvé privé. Mais il ne s'agit pas, dans cette hypothèse, d'une créance proprement dite, compétant au locataire, à l'encontre de celle du loyer, mais d'un défaut de droit chez le locateur, à cause de la privation de jouissance soit totale ou partielle.

SECTION IV.—DES REGLES PARTICULIERES AU BAIL DE MAISONS (*c*).

I.—Que doit-on entendre par bail de maisons?—Le bail des maisons et le bail des propriétés rurales sont soumis à des règles communes, que nous avons étudiées précédemment; mais il existe certaines dispositions particulières à chacun d'eux (art. 1607) ; il est donc nécessaire de les bien distinguer l'un de l'autre.

Par bail de maisons on entend non seulement celui des mai-

(*a*) Voy., en ce sens: juge Mathieu, *Marcile* v. *Mathieu*, 7 L. N., p. 55; même juge, *Johnson* v. *Brunelle*, 14 R. L., p. 219; juge Routhier, *Ginchereau* v. *Lachannar*, 16 Q. L. R., p. 117; juge Andrews, *Pelletier* v. *Boyce*, R. J. Q., 21 C. S., p. 513; juge Champagne, *Décary* v. *Lafleur*, 13 L. N., p. 314.

(*b*) En ce sens: cour d'appel, *Bell* & *Court*. M. L. R., 2 Q. B., p. 80.

(*c*) La rubrique que cette section aurait été plus exacte si on l'avait rédigée comme suit: *Des règles particulières au bail de maisons et au bail de meubles fournis pour garnir une maison*. En effet, comme nous allons le voir, l'article 1643, compris dans cette section, traite particulièrement de l'espèce de bail en dernier lieu mentionné, bien qu'il ne l'envisage qu'au point de vue de sa durée, qui est régie par les mêmes règles que le bail de maisons. D'ailleurs l'expression "bail de maisons" a une grande extension comme le démontre l'article 1645.

sons d'habitation, mais aussi celui des magasins, échoppes et fabriques, et de tous autres bâtiments qui ne produisent que des fruits civils ou loyers; les règles relatives au louage des maisons, contenues dans le code, s'étendent donc au louage de ces différentes espèces d'immeubles. L'article 1645 le déclare spécialement. On peut aller encore plus loin, et dire, avec le même article, que les règles relatives aux maisons s'appliquent en général à tout bien-fonds autre que les fonds ruraux. Voici d'ailleurs comment s'exprime l'article 1645:

1645. "Les règles contenues dans ce chapitre relatives aux "maisons, s'étendent aussi aux magasins, échoppes et fabri-"ques, et aussi à tout bien-fonds autre que les terres et fonds "ruraux, en autant que ces règles peuvent s'y appliquer (*a*)."

Les règles relatives au louage des maisons s'étendent donc à tout bien-fonds qui ne tombe pas sous la désignation de propriété rurale. Or, comme nous le verrons plus loin, on entend par propriété rurale, susceptible de faire l'objet d'un bail à ferme, par opposition à la propriété urbaine, qui fait l'objet d'un bail à loyer, la propriété qui produit des fruits naturels ou industriels. Il s'ensuit que le bail d'un terrain qui n'est pas destiné à la culture, et que l'on consacre, par example, à la tenue d'une foire ou à des jeux, tombe sous les règles du bail de maisons, en tant qu'elles peuvent s'y appliquer.

Si un bail renferme à la fois plusieurs espèces de biens-fonds, il doit être classé suivant la nature de son objet principal. Ainsi, dans le cas du bail d'une maison, la circonstance qu'un jardin produisant des fruits, un verger, un petit bois, dépendent de cette maison, n'empêche pas que le bail ne soit un bail de maison.

II.—De la duree presumee du bail de maisons.—Si les parties négligent de fixer la durée du bail d'une maison la loi la détermine elle-même d'après la nature des choses ou suivant l'usage du lieu (*b*). Voici comment s'exprime à cet égard l'article 1642:

(*a*) Le code Napoléon ne contient pas d'article correspondant. En adoptant cet article on a voulu écarter tout doute sur l'application des règles relatives au bail de maisons, l'intention étant de comprendre sous ces règles tout ce qui tombe sous la désignation de propriété urbaine, par opposition aux propriétés rurales.

(*b*) Un bail, fait pour un montant déterminé d'une créance du locataire contre le locateur, serait un bail à durée fixée, fait pour le temps nécessaire pour l'extinction complète de la créance du locataire, suivant les termes de la convention: cour d'appel, *Gifford & Harvey*,

1642. " Le bail d'une maison ou de partie d'une maison. " lorsque la durée n'en est pas fixée, est censé fait à l'année, " finissant au premier jour de mai de chaque année, lorsque " le loyer est de tant par an (*a*) ;

" Pour un mois, lorsque le loyer est de tant par mois (*b*) ;

" Pour un jour, lorsque le loyer est de tant par jour.

"Si rien ne constate un montant de loyer pour un terme " fixe, la durée du bail est réglée par l'usage du lieu (*c*)."

Il faut remarquer que cet article ne traite que des cas où il y a bail ; la durée du bail que la loi présume, lorsqu'il y a occupation d'une maison sans bail, par simple tolérance du propriétaire, est réglée par l'article 1608 (voy. *supra*, p. 245 et s.).

L'article 1642 contient deux règles : 1° calcul de la durée d'après l'espace de temps correspondant au *quantum* du loyer. 2° à défaut de cette indication, calcul de la durée d'après l'usage du lieu. L'usage du lieu n'est consulté que subsidiairement.

Il importe d'ajouter que le bail dont la durée est ainsi présumée ne finit pas de plein droit à l'expiration de l'année, du mois, ou du jour, mais qu'il ne peut alors prendre fin qu'à la condition qu'il y ait eu une signification de congé, tel que réglé par l'article 1657 (voy. *infra*, l'explic. de cet article).

15 R. L., p. 523. L'occupation, par une institutrice, de chambres dans une école où elle enseigne, serait censée prendre fin en même temps que son engagement : juge White, *Corporation Episcopale de Sherbrooke* v *McCarry*, 4 R. de J., p. 423.

(*a*) Si le locataire est entré en jouissance avant le premier de mai le bail est censé fait pour le temps qui doit courir jusqu'au premier de mai, à moins que l'on ne puisse présumer des circonstances, et de la brièveté du temps qui reste à courir avant le premier de mai, que le bail est fait tant pour le temps qui doit courir depuis que le locataire est entré en jouissance, jusqu'au premier de mai, que pour un an depuis ce dernier terme.

(*b*) Dans les deux causes suivantes on a fait l'application de cette présomption d'un bail mensuel : cour de revision, *Mathieu* v. *Silverstone*, 18 R. L., p. 266 ; juge Davidson, *Corbeil* v. *Marleau*, R. J. Q., 14 C. S., p. 201.

(*c*) Cet article repose sur l'autorité de Pothier (*Louage*, n° 30) dont l'article 1758 C. N. s'est également inspiré. Mais ni Pothier, ni le code Napoléon ne font finir le bail au premier de mai, lorsqu'ils déclarent qu'il est censé fait pour un an, et tous deux ne font mention que du bail d'une chambre ou appartement garni. Le mot " garni " a été omis de notre article afin de l'adapter aux usages de ce pays où rarement les maisons sont louées garnies, et c'est aussi pour se conformer aux usages reconnus qu'on a fait finir au premier de mai le bail qui est censé fait pour un an.

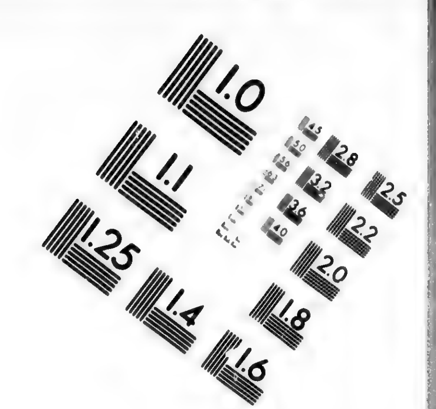
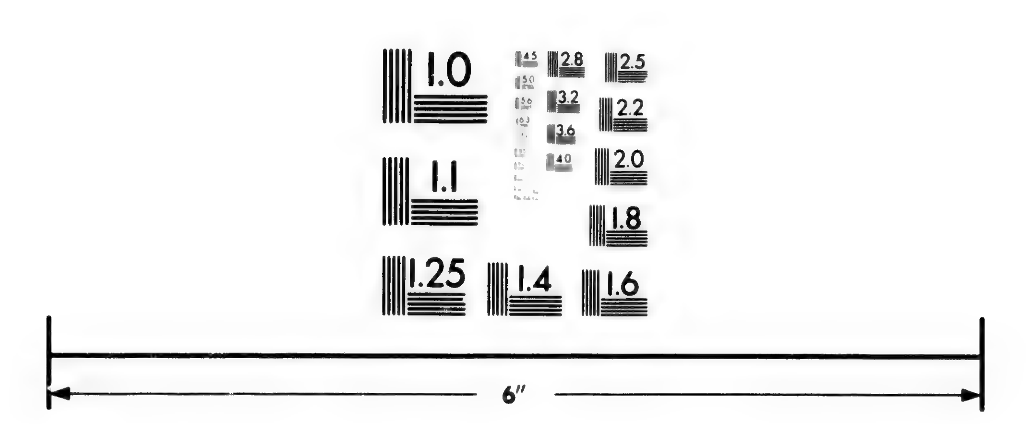


IMAGE EVALUATION TEST TARGET (MT-3)





En l'absence de ce congé, la continuation du bail aura lieu pour une autre durée semblable.

III.—De la duree presumee du bail de meubles fournis pour garnir une maison.—Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, ou des appartements, lorsque la durée n'en est pas fixée, est censé fait, non pas pour la durée du bail de la maison ou des appartements, car le bailleur des meubles peut ne pas la connaître, mais pour un an finissant au premier mai, ou pour un mois, ou pour un jour, suivant les règles contenues dans l'article 1642; et lorsque ces règles ne s'appliquent pas, il est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maison ou d'appartement, déterminée d'après l'usage des lieux. C'est ce que porte l'article 1643, qui suit:

1643. "Le bail de meubles fournis pour garnir une maison " ou des appartements, lorsque la durée n'en est pas fixée, est " régi par les règles contenues dans l'article qui précède; et " lorsque ces règles ne s'appliquent pas, il est censé fait pour " la durée ordinaire des baux de maison ou d'appartement, sui- " vant l'usage des lieux (*a*)."

On enseigne en France que si le locataire de la maison a donné au bailleur des meubles connaissance de la durée du bail de la maison, la durée du bail des meubles est alors égale à elle du bail de maison (*b*).

Cette solution, possible peut-être sous la disposition de l'article 1757 du code Napoléon, qui présume que le bail des meubles a été fait pour la durée ordinaire du bail d'appartements comme celui que ces meubles doivent garnir, me paraît inadmissible en vue des termes de notre article 1643 qui pose, à ce sujet, des règles entièrement différentes.

Lorsque des meubles sont loués pour garnir une maison ou des appartements, et en matière de louage de meubles en

(*a*) D'après l'article 1757 du code Napoléon, correspondant, le bail de meubles fournis pour garnir une maison ou des appartements est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons ou d'appartements, selon l'usage des lieux. Selon notre article 1643, l'usage des lieux, au contraire, n'est consulté que subsidairement, c'est-à-dire lorsque rien ne constate un montant de loyer pour un terme fixe; la rédaction adoptée pour l'article 1642 rendait cette modification nécessaire.

(*b*) Troplong, *Louage*, t. 2, n° 599; Guillouard, *Louage*, t. 2, n° 683; *contra*, Huc, t. 10. n° 352.

général (*a*), la tacite reconduction proprement dite n'a pas lieu, lors même que le locataire garde les meubles, du consentement du propriétaire, après l'expiration du terme pour lequel le bail est fait ou est censé fait; la continuation de jouissance n'est que la continuation du contrat originaire. C'est en ce sens qu'on dit qu'en matière de louage de meubles la tacite reconduction n'a pas lieu, ou qu'elle n'a lieu tout au plus que pour le temps pendant lequel le locataire a gardé les meubles du consentement du locateur, après l'expiration du bail (juge Casault, *Canada Paper Co.* v. *Carry*, 4 Q. L. R., p. 323; cour d'appel, *Laurent* & *Labelle*, 5 L. C. J., p. 333). J'ajoute que l'avis de congé n'est pas nécessaire. en matière de bail de meubles, et que le propriétaire des meubles peut les revendiquer par procédure sommaire (art. 1152 C. P. C.,) en tout temps après l'expiration du temps pour lequel le bail est fait ou est censé fait.

J'ai cité *supra*, note *b*, p. 312, l'article 1644 relatif au curement des puits et des fosses d'aisances.

SECTION V.— DES REGLES PARTICULIERES AU BAIL DES TERRES ET PROPRIETES RURALES.

I.—Que doit-on entendre par proprietes rurales?—Par propriétés rurales, suceptibles de faire l'objet d'un *bail a ferme*, on entend les biens-fonds qui produisent des fruits, soit par la culture, comme les terres, soit sans culture, comme les prés, les bois, en un mot ceux qui produisent des fruits naturels ou industriels (art. 448). A la différence du *bail a loyer*, qui a pour objet un bien qui produit des fruits civils, le *bail à ferme* porte sur une chose frugifère, c'est-à-dire sur une chose qui produit des fruits naturels ou industriels. Il s'ensuit que le bail d'une mine ou d'une carrière est un bail à ferme (*b*).

Si des terres labourables, des prés, des bois, sont loués com-

(*a*) A l'égard des choses mobilières qui ne sont point destinées à garnir une maison ou des appartements, et auxquelles, par conséquent, ne s'applique pas l'article 1643, lorsque la durée de la location n'a pas été fixée par la convention, elle doit être déterminée d'après la destination de la chose ou les circonstances. Ainsi la location d'une voiture ou d'un cheval est présumée faite pour tout le temps qui est nécessaire au voyage auquel la voiture ou le cheval doivent servir (Pothier, *Louage*, n° 31).

(*b*) Voy. Re que j'ai dit *supra*, p. 243, au sujet du louage des mines et carrières.

me objet principal, la circonstance que des bâtiments, si considérables qu'ils puissent être, dépendent de cette location, n'empêcherait pas le bail d'être un bail à ferme, car le contrat doit être classé suivant la nature de son objet principal.

II.—Des differentes especes de bail a ferme.—Le bail à ferme est de deux espèces, savoir: 1° le *bail à ferme* proprement dit, dont le prix consiste en argent ou en une quantité fixe de denrées ou autres choses que les parties assimilent à l'argent; et 2° le *bail partiaire* ou *colonat,* dont le prix consiste dans une portion des fruits du fonds affermé.

Le colonat diffère du bail à ferme proprement dit sous trois rapports:

1° Dans le colonat, le bailleur reçoit des fruits naturels ou industriels, lesquels ne s'acquièrent que par la perception; dans le bail à ferme, le bailleur reçoit des fruits civils (art. 449) qui s'acquièrent jour par jour (art. 451);

2° Dans le colonat, la perte de la récolte, par cas fortuit ou force majeure, est toujours supportée par le bailleur en proportion de la part qui lui en revient; dans le bail à ferme, la perte de la récolte par cas fortuit ou force majeure n'est supportée par le bailleur que si le bail n'est que pour une année, et si la perte arrive avant que la récolte soit séparée de la terre (voy., *infra,* l'explic. des art. 1650, 1651, et 1652);

3° Dans le bail à ferme, le fermier peut sous-affermer ou céder son bail, à moins que cette faculté ne lui ait été spécialement interdite; c'est le contraire dans le colonat; l'article 1646 contient à cet égard les disposiions suivantes, conformes à l'ancien droit:

1646. " Celui qui cultive sous la condition d'un partage de " fruits avec le locateur, ne peut ni sous-louer, ni céder son " bail, si la faculté ne lui en a été expressément accordée par le " bail.

" S'il sous-loue ou cède son bail sans telle stipulation, le lo- " cateur peut le faire expulser et le faire condamner aux dom- " mages-intérêts résultant de cette infraction du bail (*a*)."

Cette différence résulte de ce que le colon partiaire est en quelque sorte l'associé du propriétaire, et qu'il est de principe, en matière de société, que personne n'y peut être introduit sans le consentement de tous les associés (art. 1853). Le propriétaire, en acceptant un tel pour colon partiaire, a

(*a*) Les articles 1763 et 1764 du code Napoléon contiennent des dispositions identiques.

évidemment considéré son activité, son talent, sa probité : car le prix du bail, c'est-à-dire la portion des fruits qui lui reviendra, sera d'autant plus fort que le colon sera plus habile : il a, par conséquent, intérêt à le conserver.

Si le colon partiaire a sous-affermé ou cédé son bail sans en avoir le droit, le propriétaire peut non seulement exiger que le colon partiaire cultive par lui-même, mais aussi demander la résiliation du bail avec dommages-intérêts ; cependant le colon peut éviter la résiliation en faisant cesser le sous-bail ou la cession, et en prouvant qu'aucun dommage n'a été causé (*a*).

On dit souvent que le colonat est une sorte de *société*, dans laquelle l'une des parties apporte un capital, l'autre son industrie. Cela est vrai, mais il ne faut pas pousser cette idée trop loin. En effet, si l'on assimilait d'une manière absolue le contrat à la société, il faudrait reconnaître alors qu'il finit par la mort de l'une ou de l'autre des parties. Or, il est bien évident qu'il ne finit point par la mort du bailleur. On pourrait peut-être décider qu'il cesse par celle du colon, car, de ce côté, le contrat est fait *intuitu personae*. Cependant, en se fondant sur l'article 1661, dont la règle est générale, il semble qu'on doit plutôt décider que le contrat continue avec les héritiers du colon (*b*).

III.—Du cas ou il existe une difference entre la contenance declaree au contrat de bail et la contenance delivree.—La loi veut qu'on suive ici les mêmes règles qu'en matière de vente. C'est ce que porte, dans les termes suivants, l'article 1648 :

1648. " Si l'héritage se trouve contenir une quantité de ter-
" re plus grande ou moins grande que celle spécifiée dans le
" bail, le droit des parties à un augmentation ou à une dimi-
" nution du loyer est régi par les règles sur ce sujet conte-
" nues dans le titre *De la vente* (*c*).

(*a*) Troplong, *Louage*, t. 2, n° 644 ; Laurent, t. 25, n° 681.—*Contra*, Aubry et Rau, t. 4, p. 511, § 371 ; voy. aussi, en sens contraire, la décision des juges Bowen et Meredith, dans la cause de *Hudon* v. *Hudon*, 2 L. C. R., p. 30. Le juge Mathieu, dans la cause de *Bissonnet* v. *Guérin*, 7 L. N., p. 368, a décidé que l'acquiescement tacite du locateur l'empêche de pouvoir se plaindre du sous-bail, surtout si le sous-bail a pris fin et si le locateur n'en a pas souffert. Voy. ce que j'ai dit *supra*, p. 320.

(*b*) MM. Aubry et Rau, t. 4, p. 511, § 371, note 20 ; Laurent, t. 25, n° 483.

(*c*) L'article 1765 du code Napoléon, correspondant, contient une disposition semblable. Nous avons vu précédemment, au titre *De la vente*, en quoi les règles du code Napoléon sur ce sujet diffèrent de celles de notre code.

Ainsi, par exemple, toute différence en plus ou en moins entre la *mesure louée* et la *mesure déclarée* donne lieu à augmentation ou à diminution du prix du bail; mais le fermier peut toujours, au lieu de payer pour l'excédent, le remettre au bailleur (art. 1501); et si le déficit ou l'excédent est si considérable, eu égard à la mesure déclarée, qu'il y ait à présumer que le fermier n'aurait pas loué, s'il l'avait su, il peut se désister du bail, et recouvrer du bailleur les loyers payés (*a*) et les frais du contrat, sans préjudice dans tous les cas à son recours en dommages-intérêts (art. 1502). Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, lorsqu'il est évident, par la description de l'héritage et les termes du contrat, que le bail est fait d'une chose certaine et déterminée, sans égard à la contenance, que cette contenance soit mentionnée ou non (art. 1503).

IV.—Des obligations du fermier ou locataire.—Il s'agit tout d'abord d'appliquer ici les règles générales qui régissent le locataire dans ses rapports avec le bailleur, et ces règles ont été expliquées à la section III de ce chapitre. Mais, vu la nature particulière des choses qui font l'objet d'un bail à ferme, le code ajoute quelques indications supplémentaires précisant les obligations du preneur dans le cas d'un tel bail.

Le loyer de la ferme est garanti par les fruits produits pendant le bail, lorsque ce loyer ne consiste pas dans une portion même de ces fruits.

Le bailleur a donc toujours intérêt à ce que la ferme soit cultivée avec soin et habileté Pour cette raison le preneur est tenu d'apporter sur la ferme les bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation. C'est ce que déclare l'article 1647 dans les termes qui suivent:

1647. "Le fermier est tenu de garnir l'héritage des bes-"tiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation, et de le "cultiver avec le soin et l'habileté raisonnables (*b*).

(*a*) Par loyers payés, j'éntends ceux payés d'avance, pour une jouissance que le fermier n'a pas eue.

(*b*) L'article 1766 du code Napoléon, correspondant, énonce de plus l'obligation du fermier de ne pas abandonner la culture, et d'employer la chose louée à l'usage auquel elle a été destinée, et le droit du bailleur de demander la résiliation du bail, avec dommages-intérêts, suivant les circonstances, lorsque le fermier contrevient à ses obligations et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur. L'obligation du fermier de ne pas abandonner la culture, est implicitement comprise dans notre article, et celle d'employer la chose à l'usage auquel elle a été destinée est exprimée par notre code dans un article précédent (art. 1626). Quant au droit du bailleur de demander la résiliation du bail, notre article 1624 pose des règles suffisantes pour rencontrer tous les cas que mentionne l'article 1766 C. N., à l'exception de celui où le fermier néglige ou abandonne la culture; mais les anciens auteurs enseignaient qu'il y avait lieu à la résiliation du bail en ce

L'obligation du fermier de garnir l'héritage des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation a pour but principal d'assurer une bonne culture (*a*). Aussi, comme nous l'avons vu, *supra*, p. 291, il n'est pas nécessaire que les animaux et instruments aratoires du fermier soient suffisants pour garantir un ou plusieurs termes de loyer, il suffit qu'ils répondent aux besoins d'une bonne culture (*b*). Mais, bien entendu, ils sont affectés à la garantie du bailleur (art. 1620), et ce dernier a droit d'action pour résilier le bail à raison de l'absence de cette garantie, en tant qu'elle est requise (art. 1624).

De l'obligation que contracte le fermier de conserver l'héritage loué (voy., *supra*, p. 301), dérive celle de veiller à ce que durant le cours du bail il ne s'y commette pas des usurpations au préjudice du bailleur. Le fermier est en conséquence tenu de dénoncer à ce dernier, avec diligence, les attentats commis contre sa propriété, et les troubles de droit, afin qu'il puisse conserver l'avantage de la possession, qui lui permettra de jouer, dans le procès qui s'engagera peut-être entre lui et l'auteur du trouble, le rôle si favorable de possesseur à titre de propriétaire. A cet égard l'article 1649 contient la disposition suivante:

1649. " Le fermier ou locataire d'un fonds rural est tenu, " sous peine de tous dommages et frais, d'avertir le locateur, " avec toute diligence raisonnable, des usurpations qui peu- " vent y être commises (*c*)."

cas et nos codificateurs déclarent spécialement que l'article 1647 exprime aussi bien l'ancien que le nouveau droit. D'ailleurs, le principe général de l'article 1065 s'applique au bail comme aux autres contrats.

Je puis ajouter que l'article 1766 du code Napoléon ne confère au bailleur le droit de faire résilier le bail, pour les motifs généraux qui y sont exprimés, que si les circonstances sont assez graves, dans l'appréciation du tribunal. Notre article 1624 confère au bailleur un droit plus absolu à la résiliation, dans les cas qui y sont prévus.

(*a*) Dans une cause de *Nolette* v. *Lord*, 13 R. L., p. 655, le juge Chagnon a décidé que le propriétaire ne peut se plaindre du fait que le fermier ne convertit pas les pailles en fumier, lorsqu'il a consenti à ce que le fermier ne garnisse pas l'immeuble d'animaux et ustensiles.

(*b*) Le bailleur trouvera d'ailleurs dans les fruits de la ferme une garantie suffisante pour son loyer.

A ce sujet je remarque que nos codificateurs n'ont pas reproduit l'article 1767 C. N., qui porte que le fermier est tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés, d'après le bail. Je crois toutefois que la même règle doit être suivie dans notre droit, car si les récoltes étaient engrangées ailleurs que sur les lieux loués, le bailleur serait frustré du privilège à la conservation duquel il a droit.

(*c*) L'article 1768 du code Napoléon, correspondant, veut que l'a-

Il importe de remarquer que le fermier ou locataire n'est passible de dommages-intérêts que si le retard à avertir le bailleur a fait éprouver à ce dernier un préjudice réel. Bien plus, comme nous l'avons vu, *supra*, p. 271, le locataire qui a été troublé dans sa jouissance par des voies de fait attentatoires à la propriété, ou par suite d'une action concernant la propriété ou toute autre droit dans ou sur la chose louée, et qui n'a pas dénoncé le trouble au locateur, n'est privé du recours que l'article 1618 lui accorde contre ce dernier, en réduction du loyer ou en dommages-intérêts, que si le bailleur prouve qu'il aurait eu, s'il avait été averti à temps, des moyens de faire cesser le trouble.

La loi ne détermine pas la forme de l'avertissement que le fermier ou locataire doit faire parvenir au locateur; peu importe donc la forme dans laquelle cet avertissement a été donne, du moment que le fermier peut, devant les dénégations du bailleur, en établir légalement l'existence.

Nous avons vu que le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre la chose louée au locateur, dans la même condition qu'il l'a reçue. L'article 1654, qui suit, fait une application de ce principe général au bail à ferme, en ce qui concerne les engrais:

1654. "Le locataire d'une ferme ou d'un fonds rural, doit " laisser à la fin de son bail, les fumiers, pailles et autres ma-" tières destinées à faire des engrais, s'il en a reçu lors de son " entrée en jouissance. S'il n'en a pas reçu, le propriétaire " peut néanmoins les retenir en en payant la valeur (*a*)."

Comme on le voit, le propriétaire de la ferme peut forcer le locataire sortant de laisser les engrais, lors même qu'il n'en a pas reçu, mais à la condition de lui payer en ce dernier cas la valeur des engrais ainsi laissés.

Il semble résulter des termes de notre article que l'indemnité serait due au fermier pour tout excédent de fumiers sur

vertissement soit donné dans le délai des assignations. Notre article ne fixe pas de délai; il suffit que le fermier fasse preuve d'une diligence raisonnable.

(*a*) Cet article ne diffère de l'article 1778 du code Napoléon, correspondant, qu'en ce qu'il exclut les pailles qui ne sont pas destinées à faire des engrais.

Remarquons que le dernier paragraphe de l'article 379 déclare spécialement que les fumiers, ainsi que les pailles et autres substances destinées à le devenir, sont immeubles par destination.

Le fermier qui enlève, sans droit, des fumiers faits sur la ferme, sera condamné à des dommages: juge Torrance, *Mathewson* v. *Fletcher*, 5 L. N., p. 131.

la quantité qui existait lors du bail. Comp. Fuzier-Herman sur l'art. 1778 C. N., n° 5. (*a*).

V.—Des indemnites dues au fermier ou locataire pour perte de recolte par cas fortuit.—Cette matière a ses difficultés. Posons quelques règles propres à la faire comprendre (*b*)

L'obligation de payer le prix du bail a pour cause l'obligation contractée par le bailleur de procurer au locataire la jouissance de la chose. Ainsi, la jouissance *réelle, effective,* de la chose est l'équivalent du prix du bail. De là, il suit naturellement que le bailleur n'a pas droit au prix, s'il ne procure point au locataire une jouissance *réelle, effective*

Mais la stérilité d'une année de bail est ordinairement compensée par l'abondance d'une autre année, antérieure ou postérieure à l'année stérile. Or, toutes les années d'un bail ne constitutent qu'une même location.

Cela posé, parcourons quelques espèces. Je prends d'abord le cas le plus simple.

Le bail est fait *pour un an,* et toute la récolte a été perdue par un cas fortuit que le locataire n'a pu empêcher: le bailleur n'a droit à aucune portion du prix, puisqu'il n'a procuré au locataire aucune portion de la jouissance effective de la chose. Le locataire obtient remise entière de l'obligation de payer son prix. C'est ce qui résulte de l'article 1650, dont voici le texte:

1650. " Si le bail n'est que pour une année et que, durant " cette année, la récolte soit perdue en totalité ou en grande " partie, par cas fortuit ou par force majeure, le locataire est " déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la loca- " tion (*c*).

(*a*) L'article 1777 C. N. contient des dispositions relatives aux logements et autres facilités que le fermier sortant et le fermier entrant doivent se procurer mutuellment. Nos codificateurs ont omis cet article, parce que les règles qu'il contient ne sont pas applicables à nos usages.

Dans une cause de *Crevier* v. *Blaignier dit Jarry,* M. L. R., 2 S. C., p. 256, le juge Plamondon a décidé que le fermier sortant à droit à huit jours, après l'expiration du bail, pour enlever ses récoltes, à moins de convention contraire.

(b) Ce que nous allons voir ne s'applique qu'au bail à ferme de biens ruraux, et ne peut s'appliquer, par voie d'analogie, par exemple, au bail d'un moulin: cour d'appel, *Corriveau & Pouliot,* 1 R. de L., p. 184.

(*c*) L'article 1770 du code Napoléon, correspondant, fixe, dans les mêmes circonstances, la moitié de la récolte comme étant le ***minimum*** de perte qui donne au locataire droit à diminution du loyer de la

La récolte n'a-t-elle péri qu'en partie, on voit que le locataire d'un an n'a droit à une remise du prix proportionnelle à la portion de la récolte qui a été perdue, que si la perte est *considérable*. Il n'a droit à aucune remise, si la perte est *peu importante*: car, comme il a la chance des récoltes très-abondantes, c'est à lui de supporter la perte résultant des mauvaises récoltes.

La perte est *considérable* et donne lieu à une remise proportionnelle, quand elle est d'une *grande partie de la récolte*. Mais de quelle récolte veut-on parler, et qu'entend-on par grande partie?Cette question doit être laissée à l'arbitrage du juge. Je puis dire toutefois que celui-ci doit baser son calcul sur la récolte que le fonds produit dans les années ordinaires, car c'est cette récolte que le locataire pouvait espérer. Quant à savoir si le déficit dans la quantité des fruits peut être compensé par l'excédent de la valeur vénale des fruits perçus, c'est une question que le juge pourra prendre en considération, mais il faut avouer que l'article 1650, qui ne parle que de la perte de la *récolte*, paraît indiquer la *quantité* des fruits comme seul élément de calcul (*a*).

Lorsque le bail comprend plusieurs fonds de natures diverses, on doit distinguer si les fonds ont été affermés pour un seul et même prix, ou pour des prix distincts et séparés. Au premier cas, un seul bail existe: dès lors il faut envisager la masse des produits, sans considérer la perte de chacune des récoltes diverses. Au second cas, il existe autant de baux distincts qu'il y a de prix distincts et séparés: dès lors, on doit procéder comme si chacun des fonds faisait réellement l'objet d'un bail séparé.

Suivant Pothier (*Louage*, n° 163), le fermier avait droit à une indemnité quand la perte provenait d'événements *extraordinaires*, c'est-à-dire de ceux qui n'arrivent que très rarement, tels que les ravages de la guerre ou une inondation à la ferme. Notre article laisse ce point à la doctrine et à la discrétion des tribunaux, mais les termes de notre article indiquent que la perte doit-être importante.

(*a*) Pothier, ou plutôt Bruneman, de qui Pothier rapporte la décision (*Louage*, n° 156), voulait que le déficit en quantité pût être compensé par l'excédent en valeur, et Troplong a suivi cette opinion (*Louage*, t. 2, n° 717). Mais la plupart des jurisconsultes modernes sont d'un sentiment contraire (voy. MM. Aubry et Rau, t. 4, § 371, p. 507 et 508, note 8; Laurent, t. 25, n° 457). Ce dernier système, dans tous les cas, s'harmonise mieux avec le texte du code Napoléon, qui fixe la perte à au moins la *moitié de la récolte*, pour qu'il y ait lieu à une diminution de loyer; on peut d'ailleurs le soutenir sous notre article 1650 qui parle de la *perte* totale ou partielle de la récolte.

quelle le pays n'est pas ordinairement soumis. Il n'avait droit à aucune indemnité quand elle résultait de cas fortuits *ordinaires*, c'est-à-dire de ceux qui arrivent fréquemment, auxquels un fermier doit s'attendre, tels que grêle, gelée, coulure; le fermier qui a prévu les dangers auxquels il serait exposé, a dû, pensait-on, promettre un prix proportionné au risque qu'il assumait.

Le code n'admet pas cette théorie. L'article 1650 ne fait aucune distinction entre les cas fortuits *extraordinaires* et les cas fortuits *ordinaires*.

Ce n'est qu'autant que le fermier ou locataire est convenu expressément que les cas fortuits seront à sa charge que la loi permet de distinguer les cas *extraordinaires* et les cas *ordinaires*. En effet l'article 1020 nous autorise à interpréter cette clause dans un sens favorable au fermier, et à supposer qu'il n'a voulu se charger que des cas fortuits *ordinaires*, parce que ce sont les seuls qui ont dû entrer dans la pensée des contractants (*a*). Mais il en serait autrement si le fermier ou locataire s'était expressément chargé des cas fortuits *prévus* et *imprévus*

Au reste, lors même que le fermier n'a pas pris à sa charge les cas fortuits, il doit supporter la perte dont la cause était déjà existante et connue au moment du bail. Ainsi je prends à bail un champ situé près d'une rivière barrée par un pont en ruine; une inondation, causée par suite de ce barrage, enlève la récolte: je n'ai droit à aucune indemnité, car, la perte que j'éprouve, étant existante et connue quand j'ai pris à bail, le prix que j'ai promis a dû être fixé en conséquence (*b*).

A plus forte raison, on ne peut pas considérer comme un cas fortuit l'accident qui a été provoqué par le fait ou la faute du locataire; mais il faudrait que l'influence de la faute sur le dommage fût clairement établie.

Prenons maintenant le cas où le bail est fait *pour plusieurs années*. La loi n'accorde, en ce cas, aucune diminution de loyer à raison de la perte des récoltes, parce qu'il est raisonnable de supposer que le locataire pourra balancer les mauvaises années avec les bonnes. En effet, les récoltes dépendent,

(*a*) Les articles 1772 et 1773 du code Napoléon consacrent spécialement cette règle en matière de bail à ferme. Nos codificateurs ne les ont pas reproduits parce que leurs dispositions sont comprises en substance ailleurs qu'au titre *Du louage*.

(*b*) Le deuxième alinéa de l'article 1771 du code Napoléon consacre expressément cette règle, que nos codificateurs n'ont pas reproduite au titre *Du louage*, sans doute parce qu'il ont considéré qu'elle était suffisamment énoncée ailleurs en substance (e. g., voy. l'art. 1523).

en grande partie, du mode de culture, et de l'habileté et de la diligence du fermier, dans le choix et l'arrangement de ses semences; il est d'ailleurs d'usage, dans ce pays, de cultiver sur chaque ferme une variété de produits, et la destruction d'une récolte est ordinairement compensée par l'abondance d'une autre.

C'est sous l'influence de ces considérations que nos codificateurs, comme ils le déclarent eux-mêmes, ont été induits à adopter l'article 1651, qui diffère à la fois du droit ancien et du droit français moderne, et qui énonce une règle simple, évitant toute incertitude et tout litige. Cet article se lit comme suit:

1651. " Si le bail est fait pour deux années ou plus, le locataire ne peut demander aucune diminution du loyer dans " le cas de l'article qui précède (*a*)."

Le risque de la perte est donc laissé au locataire qui a loué pour deux ans ou davantage.

Il va sans dire que tout ce qui précède ne s'applique qu'au bail à ferme proprement dit, et non au bail partiaire, dont le prix consiste dans une part des récoltes. Ce dernier bail est une sorte de société, et la perte des récoltes, par cas fortuit ou force majeure, quelle qu'en soit l'étendue, retombe à la fois sur le propriétaire et le colon, en proportion de la part qui leur en revient. Si la perte a été occasionnée par la faute du colon, le propriétaire peut réclamer de lui le dommage qu'il éprouve, c'est-à-dire l'équivalent en argent de la part des fruits qu'il aurait eue sans cette faute.

Enfin remarquons que la perte des fruits *détachés de la terre* ne peut donner lieu à aucune indemnité au profit du fermier ou locataire, lors même que le bail n'est que pour un an. C'est ce que porte, dans les termes qui suivent, l'article 1652:

1652. " Lorsque la perte arrive après que les récoltes sont " séparées de la terre, le fermier n'a droit à aucune réduction " du loyer payable en argent. Si le loyer consiste dans une " part des récoltes, le locateur doit supporter sa proportion de " la perte, à moins que cette perte n'ait été occasionnée par la

(*a*) Suivant l'article 1769 C. N., basé sur l'ancien droit, si le bail est fait pour deux années ou plus, la perte de la totalité, ou d'au moins la motié d'une récolte, donne droit au locataire de demander une diminution de prix, à moins qu'il ne soit indemnisé par les récoltes précédentes. S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance; et le juge peut exempter provisoirement le locataire du paiement du loyer.

" faute du locataire, ou qu'il ne soit en demeure de délivrer " telle part (*a*)."

Tant que les fruits sont pendants, ils font partie du sol, et appartiennent au locateur: si donc ils périssent dans cet état, et si le bail n'est que pour une année, le locateur ne peut pas procurer au locataire une jouissance effective de la chose: dès lors il n'a pas droit au prix qui en est l'équivalent (art. 1650). Mais, une fois détachés, ils appartiennent au locataire, qui, par conséquent, a eu une jouissance effective de la chose: le locateur a donc droit au prix.

Toutefois, si le locataire est un colon partiaire, les fruits détachés, appartenant en commun au locateur et au locataire, périssent pour l'un et l'autre, en proportion de la part de récolte à laquelle chacun d'eux a droit, à moins que la perte n'ait été occasionnée par la faute du locataire, ou qu'il ne soit en demeure de délivrer au locateur la part qui lui revient, auxquels cas le locataire doit supporter toute la perte, et indemniser le locateur. Mais il convient de remarquer que, lors même que le locataire est en demeure de délivrer au locateur la part des fruits détachés qui lui revient, il n'en doit pas supporter la perte arrivée sans sa faute dans le cas où les fruits seraient également péris dans la possession du locateur (art. 1200).

VI.—De la duree presumee du bail a ferme.—Quand la durée d'un bail à ferme n'est pas déterminée par la convention, la loi lui en assigne une, en se fondant sur l'intention présumée des parties: elle le suppose fait pour une année, finissant le premier d'octobre (*b*). Voici comment s'exprime à cet égard l'article 1653:

1653. " Le bail d'une ferme ou d'un fonds rural, à défaut " de terme préfix, est présumé bail annuel finissant au pre-

(*a*) Cet article correspond en substance au premier alinéa de l'article 1771 du code Napoléon. Ce dernier omet cependant de statuer sur le cas où la perte a été occasionnée par la faute du colon, lorsque le loyer consiste dans une part des récoltes; mais il est évident que la disposition en question n'envisage que le cas d'une perte arrivée par cas fortuit, et que le colon reste responsable envers le propriétaire de tout perte arrivée par sa faute.

(*b*) Si le locataire est entré en jouissance moins d'un an avant le premier d'octobre, son bail sera présumé finir à la date du premier d'octobre, lors même que les travaux des labours auraient déjà été faits avant le bail, pourvu que le locataire ait pu recueillir tous les fruits de l'immeuble: juge Loranger, *Mongeau* v. *Roberts*, 10 L. N., p. 290.

" mier jour d'octobre de chaque année, sauf la signification " de congé tel que réglé ci-après (*a*)."

Nous avons vu que l'occupation, sans bail, d'un fonds rural, par simple tolérance du propriétaire, est également considérée comme un bail annuel finissant au premier d'octobre (art. 1608).

En expliquant l'article 1657, je dirai dans quel délai doit avoir lieu la signification de congé, requise pour mettre fin au bail à ferme dont la durée n'est pas fixée, c'est-à-dire pour empêcher la continuation du bail pour une autre année.

SECTION VI.—COMMENT SE TERMINE LE CONTRAT DE LOUAGE DES CHOSES.

Le contrat de louage des choses se termine de la manière commune aux obligations, en tant que les règles générales du droit commun peuvent s'appliquer à cette espèce de contrat, et sauf les règles particulières auxquelles il est soumis par la loi. L'article 1655 contient, à cet égard une disposition générale dont voici les termes:

1655. " Le contrat de louage des choses se termine de la manière commune aux obligations, tel que déclaré dans le huitième chapitre du titre *Des obligations*, en autant que les règles y contenues peuvent s'y appliquer, et sauf les dispositions contenues danc ce titre (*b*).

(*a*) Suivant le code Napoléon (art. 1774 et 1775), le bail d'un fonds rural dont la durée n'est pas fixée est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le locataire recueille tous les fruits de l'héritage affermé, et il se termine de plein droit, sans congé, à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait. Nos législateurs se sont conformés aux usages reconnus en ce pays, en fixant la terminaison du bail au premier jour du mois d'octobre de chaque année, époque à laquelle le fermier a pu recueillir tous les fruits de la ferme. Il en est autrement en France, car on y divise quelquefois les domaines en soles ou saisons, qui ne se cultivent qu'en plusieurs années; le bail est alors censé fait pour autaut d'années qu'il y a de soles (art. 1774 C. N.). Quant à l'avis de congé que la loi requiert lorsque la durée du bail est présumée, nos législateurs n'ont pas cru devoir faire exception en faveur du bail à ferme.

L'article 1776 du code Napoléon, relatif à la tacite reconduction des baux ruraux, n'a pas été reproduit dans notre code, et il n'en était pas besoin, car les articles 1609, 1610 et 1611 comprennent suffisamment tout ce qui se rapporte à la tacite reconduction.

(*b*) Le code Napoléon ne contient pas d'article correspondant, mais il va sans dire que la même application des règles générales a lieu en France.

Cet article renvoie généralement aux articles du titre *Des obligations* qui s'occupent des causes d'extinction des obligations, énumérées dans l'article 1138, dont quelques-unes ne peuvent pas cependant, par la nature des choses, être appliquées au contrat de louage de choses, tandis que d'autres s'y appliquent naturellement. La confusion, par exemple, met fin naturellement au bail, lorsque la qualité de propriétaire et celle de locataire se réunissent dans la même personne, tandis que la compensation n'est pas une cause qui puisse mettre fin à ce contrat.

Ainsi que tout autre contrat, le bail cesse par le consentement mutuel des parties (*a*), mais la loi déclare spécialement qu'il n'est pas résolu par la mort du locateur, ni par celle du locataire. Voici, en effet, ce que porte l'article 1661:

1661. " Le contrat de louage des choses n'est pas résolu par la mort du locateur, ni par celle du locataire (*b*).

Les obligations respectives des parties passent donc à leurs héritiers.

Sur le point de savoir si les dispositions de l'article 1661 s'appliquent au cas de colonat partiaire, voyez ce que j'ai dit, *supra*, p. 333.

Je ne m'arrêterai pas ici à parler des causes d'extinction ou de dissolution qui sont communes à tous les contrats synallagmatiques et qui n'offrent aucune particularité en matière de bail. Mais certaines autres causes d'extinction ou de dissolution sont spéciales au bail, ou tout au moins sont soumises, en matière de bail, à certaines règles spéciales, dont les unes ont déjà été étudiées, et dont les autres nous restent à examiner; ces causes sont les suivantes:

1° Le jugement de résiliation du bail;
2° La signification d'un congé;
3° L'expiration du terme fixé;
4° La perte de la chose louée;
5° L'accomplissement de la condition résolutoire portant que le locateur pourra mettre fin au bail dans le but d'occuper lui-même les lieux loués;
6° L'aliénation de la chose louée, dans les cas où la loi permet au tiers-acquéreur d'expulser le locataire;

(*a*) C'est à cette cause que doit être attribuée la dissolution du bail qui a lieu lorsque le locataire se conforme à l'avis qui lui est donné de quitter les lieux loués dans un délai d'au moins trois jours, en vertu de l'article 1089 du code de procédure, cité *supra*, p. 276, note *a*.

(*b*) L'article 1742 du code Napoléon est semblable.

7o La résolution du droit de propriété du locateur, en particulier par l'exercice contre lui de la faculté de réméré.

I.—De la fin du bail par le jugement de resiliation.—Nous avons suffisamment étudié, dans le cours de ce titre, les causes qui peuvent donner lieu à la résiliation du bail, soit à la demande du locateur soit à celle du locataire. Il suffit d'y renvoyer, et en particulier à l'explication des articles 1624 et 1641. L'article 1656, qui suit, se contente d'ailleurs d'un simple renvoi aux règles énoncées dans ces deux articles:

1656. "Il se termine aussi par la résiliation, de la manière "et pour les causes énoncées aux articles 1624 et 1641 (*a*)."

Comme je l'ai dit, la condition résolutoire tacite pour cause d'inexécution des stipulations d'un contrat, admise comme principe général par l'article 1065, s'applique au bail comme aux autres contrats (*b*).

II.—De la fin du bail par la signification d'un conge.—Lorsque les parties ont fait un bail, écrit ou verbal, mais n'ont pas fixé le temps qu'il doit durer, c'est-à-dire lorsque le terme du bail est incertain, nous avons vu comment la loi intervient pour déterminer la durée pour laquelle ce bail est censé fait (art. 1642 et 1653). Mais cette présomption, établie par la loi, n'est pas tellement absolue que le bail puisse cesser de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait Au contraire, le bail ne prend fin, à l'expiration de la période de sa durée présumée, suivant les articles 1642 et 1653 (*c*), qu'à la condition que l'une ou l'autre des parties manifeste dans un certain délai la volonté de le résoudre. Le *congé* est l'acte par lequel on manifeste cette volonté (*d*).

(*a*) Le code Napoléon ne contient pas de dispositions semblables à cet article, ni aux articles 1624 et 1641; mais, en vertu d'une disposition générale, contenue en l'article 1741 C. N., et portant que le bail se résout par le défaut respectif du locateur et du locataire de remplir leurs engagements, et en vertu de diverses dispositions particulières, la résiliation du bail est accordée, en France, pour les mêmes causes, en substance, et avec le même effet, que dans notre droit.

(*b*) Il ne faut pas perdre de vue que la disposition des articles 816 et 1536, quant à la résoluton de la donaton pour inexécution des charges stipulées, et de la vente immobilière pour défaut de paiement du prix, est, en ce qu'elle exige une convention expresse, une disposition exceptionnelle.

(*c*) Je ne parle pas ici de l'article 1643, car le bail de meubles, même de ceux fournis pour garnir une maison ou des appartements, cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est fait, ou censé fait (voy. *supra*, p. 331).

(*d*) L'article 1653 exprime spécialement la condition du congé en ce qui concerne la fin du bail à ferme, dont la durée est incertaine,

D'autre part l'article 1609 assimile le bail qui résulte de la tacite reconduction aux baux dont le terme est incertain, en réglant que ni l'une ni l'autre des parties ne peut mettre fin à ce bail sans un congé donné dans le délai prescrit par la loi.

Enfin l'article 1657 pose une règle générale, qui comprend également le cas de l'article 1608, mais ne mentionne pas celui du bail continué par tacite reconducion, auquel cas du reste l'article 1609 a suffisamment pourvu. Cet article 1657 se lit comme suit:

1657. " Lorsque le terme du bail est incertain, verbal ou " présumé, tel que réglé en l'article 1608, aucune des parties (*a*) " n'y peut mettre fin sans en signifier congé à l'autre avec " un délai de trois mois, si le loyer est payable par termes de " trois mois ou plus; si le loyer est payable à des termes plus " rapprochés que trois mois, le délai du congé est réglé sui- " vant l'article 1642.

" Le tout néanmoins sujet aux dispositions de ce dernier " article et des articles 1608 et 1653."

Complétons cette disposiion en citant l'article 1658.

1658. " Le bail cesse de plein droit et sans congé à l'expira- " tion du terme fixé, lorsqu'il est par écrit."

Comme une question importante se soulève au sujet de l'interprétation de ces articles, je vais citer immédiatement les articles, 1736 et 1737 du code Napoléon qui correspondent à nos articles.

Aux termes de l'article 1736, "si le bail a été fait sans écrit, " l'une des parties ne pourra donner congé à l'autre qu'en " observant les délais fixés par l'usage des lieux." Et l'article 1737 ajoute: " Le bail cesse de plein droit à l'expiration " du terme fixé, lorsqu'il a été fait par écrit, sans qu'il soit " nécessaire de donner congé."

tandis que l'article 1642, qui s'occupe de la durée présumée du bail de maisons, ne fait pas mention de cette condition; mais nous allons voir que l'article 1657 exige la formalité d'un congé dans tous les cas où le terme du bail est incertain. Cette différence de rédaction, entre les articles 1642 et 1653, vient de ce qu'en France le congé n'est pas requis pour mettre fin aux baux des héritages ruraux, lors même que le terme n'en est que présumé par la loi (art. 1775 C. N.); nos codificateurs n'ont pas jugé à propos de maintenir cette exception en faveur des baux ruraux, et c'est en vue de ce changement qu'ils ont inséré dans l'article 1653 la disposition relative au congé.

(*a*) Le droit de terminer le bail par un avis de congé est personnel, et ne peut être exercé par exemple, par la caution du locataire (voy., en ce sens, la décision du juge Johnson, dans la cause de *Léonard* v. *Lemieux,* 1 L. N., p. 614.

Or voici comment tous les commentateurs interprètent les articles 1736 et 1737. Lorsque les parties font dresser un écrit pour constater un contrat de louage, disent-ils, la durée du bail y est presque toujours indiquée; et, à l'inverse, lorsque le contrat se fait verbalement, il arrive assez rarement qu'on en précise le terme. Partant de cette circonstance toute de fait, le législateur, quand il parle de *baux faits sans écrit,* a voulu désigner les baux dont la durée est indéterminée, alors même qu'il en aurait été dressé acte, et sous le nom de *baux faits par écrit,* tous ceux dont la durée est déterminée, par la convention, alors même qu'ils seraient le produit d'une simple convention verbale (*a*).

Nos codificateurs disent que l'article 1657 "est basé en par- " tie sur l'article 1736 C. N., mais va au delà en spécifiant le " délai dans lequel l'avis requis doit être donné. Ces délais " ne sont fixés par aucune règle expresse de l'ancien droit, " mais sont fondés sur des coutumes locales ou sur leur con- " formité avec la raison." Et quant à l'article 1658, ils se contentent d'observer qu'il contient une règle qui est la même sous l'ancien comme sous le nouveau droit en France.

Si nous consultons les auteurs cités par les codificateurs, nous trouvons que Pothier (*b*), après avoir rappelé l'usage suivi à Paris où il y avait quatre termes par année où les baux commencaient et se terminaient, dit: "lorsqu'il n'y a pas de bail " par écrit qui exprime le temps que le bail doit durer, il " dure toujours jusqu'à l'un de ces termes, pour lequel l'une " ou l'autre des parties doit donner ou prendre congé." Et au même numéro Pothier ajoute: " Ce congé n'est pas néces- " saire lorsqu'il y a un bail où le temps qu'il doit durer est " exprimé." Enfin, au n° 309 de son traité *Du louage,* Pothier enseigne que " le bail à ferme ou à loyer finit et se ré- " sout par l'expiration du temps pour lequel il est fait." Il n'y a là aucune distinction entre le bail verbal et le bail écrit. Les autres auteurs que citent les codificateurs ne s'expriment pas sur le point qui nous occupe.

Tous les commentateurs ayant signalé l'inexactitude de la rédaction des articles 1736 et 1737 C. N., on peut s'étonner que nos codificateurs aient copié aveuglement les mêmes expressions dans nos articles 1657 et 1658. Bien plus, en rédigeant le texte anglais de ces articles (*c*), ils ont renchéri

(*a*) MM. Baudry-Lacantinerie, *Louage,* t. 1er, n° 902 et Huc, t. 10, n° 331, et renvois.
(*b*) *Louage,* n° 29.
(*c*) Dans le rapport des codificateurs les autorités sont citées à la suite des articles du texte anglais, ce qui pourrait peut-être faire pré-

sur le sens littéral de ces expressions, et alors que le mot "terme verbal," dont se sert la version française de l'article 1657, est quelque peu équivoque, il ressort de la version anglaise de cet article qu'il s'agit non d'un terme verbal mais d'un bail verbal.

Mais si le législateur a réellement voulu dire que la convention des parties, qui ont stipulé que le bail finirait à une date déterminée, n'aurait effet qu'autant que cette convention serait constatée par écrit, il a violé un principe fondamental de ce titre, lequel présente le contrat de louage comme étant un contrat purement consensuel qui a acquis toute sa perfection dès que les parties se sont entendues sur la chose, le loyer et les autres conditions du bail. Dans cet ordre d'idées, l'écrit ne sert que de preuve du contrat, mais n'en affecte nullement les conséquences légales, et dès que le bail verbal est légalement prouvé, on doit donner un plein et entier effet a ses stipulations.

Mais toute anormale qu'est cette distinction entre le bail écrit et le bail verbal, l'interprète n'a qu'à l'accueillir s'il est bien constant que le législateur a voulu l'imposer. Deux propositions alternatives me paraissent soutenables en cette matière. On peut dire que le législateur, en copiant les expressions du code Napoléon, a voulu leur donner le même sens que celui qu'elles recoivent en France depuis la confection de ce code; ou bien, il a voulu employer ces expressions dans leur sens littéral et alors la distinction entre le bail écrit et le bail verbal s'impose.

A l'appui de la première proposition, on peut citer le passage que j'ai reproduit plus haut du rapport des codificateurs, et invoquer le fait que nos articles sont présentés comme étant conformes au droit ancien où cette distinction était inconnue. A l'appui de la seconde proposition, on peut citer la règle d'interprétation qui a trouvé faveur auprès du conseil privé, que le texte du code doit recevoir l'interprétation que ses expressions comportent, sans égard aux remarques des codificateurs et à l'enseignement des auteurs anciens et nouveaux (*a*).

Personnellement, je repousse de toutes mes forces cette règle étroite d'interprétation, qui, en faisant ainsi prévaloir la

sumer que ce texte est l'original. Mais, sur cette question, voy. les remarques du juge Ramsay, dans la cause de *Harrington* v. *Corse*, 19 L. C. J., p. 108.

(*a*) Je puis citer, entr'autres décisions du conseil privé, celle que ce tribunal a rendue dans la cause de *Robinson* & *The Canadian Pacific Ry. Co.*, 1892 *App. Cas.* 481. Toutefois, dans cette cause, Leurs Seigneuries ont reconnu, comme pouvant contrôler l'interprétation d'un texte, "a previously acquired technical meaning."

lettre sur l'esprit, donne à notre code l'effet d'un statut, sans songer qu'il n'est que l'expression très concise et forcément incomplète, et quelquefois même incorrecte, d'une des branches les plus importantes du droit. J'incline donc vers la première proposition comme étant la plus raisonnable (*a*). Mais je crois que la législature devrait intervenir pour faire disparaître toute équivoque par une rédaction conforme à l'ancien et au nouveau droit.

Ce qui est abondamment clair c'est que le congé est requis pour mettre fin à tout bail, écrit ou verbal, dont la durée n'a pas été déterminée, ainsi qu'au bail présumé de l'article 1608 et au bail continué par tacite reconduction.

Il nous reste maintenant à parler du délai dans lequel le congé doit être donné. D'après l'article 1657, ce délai est de trois mois lorsque le loyer est payable par termes de trois mois (*b*) ou plus, et quand le loyer est payable par des termes plus rapprochés, le délai du congé est réglé suivant l'article 1642: c'est-à-dire, si le loyer est de tant par mois, le délai du congé est d'un mois, et ainsi de suite. Bien entendu, tout le délai requis doit s'écouler entre la date du congé et la fin du bail (*c*).

(*a*) A ne consulter que le sommaire de deux déci ions, *Lamontagne* v. *Webster,* Torrance, J., 18 L. C. J., p. 152 (ce jugement a été infirmé par la cour d'appel, 19 L. C. J., p. 106, sur le principe qu'il s'agissait d'un bail continué par tacite reconduction, ce qui, aux termes de l'article 1609, nécessitait la signification d'un congé), et de *Huot* v. *Garneau,* 2 Q. L. R., p. 87, Casault, J., deux juges de la cour supérieure se seraient prononcés dans ce sens. Il faut cependant remarquer que dans l'une et l'autre cause il n'y a eu aucune discussion de la question, et, dans la dernière, l'arrêtiste se contente de dire que les prétentions du demandeur ont été maintenues par la cour. Il y a toutefois, dans ce sens, une décision du magistrat Talbot, dans une cause de *Major* v. *Major,* 7 R. de J., p. 488, mais le savant magistrat erre quand il dit que le bail présumé d'après l'article 1608 ne requiert pas un congé, l'article 1657 disant précisément le contraire. Voy. aussi, toujours dans le même sens, l'opinion de M. Lorrain, Code des locateurs et locataires, p. 553.

(*b*) C'est cette disposition que la cour d'appel a appliquée dans la cause de *Boudreau* & *Dorais,* 10 R. L., p. 458.

(*c*) Il importe de faire remarquer ici que l'élément de détermination dont se sert l'article 1642, pour établir la durée présumée du bail, n'est pas le même que celui dont se sert l'article 1657, pour déterminer le délai du congé, bien qu'on ait été porté à les confondre dans la pratique. La durée du bail se calcule suivant l'espace de temps correspondant au *quantum entier* du loyer, tandis que le délai du congé se calcule suivant l'espace de temps correspondant au *quantum* du loyer *par termes.* Nos législateurs ont voulu faire concorder l'époque du congé avec le dernier terme de loyer qui devient échu avant l'expiration du temps pour lequel le bail est censé fait. Par exemple, si, dans

Nous voyons donc qu'on ne peut mettre fin au bail résultant de la tacite reconduction que par un congé qui doit être signifié dans un délai de trois mois, d'un mois ou d'un jour avant l'expiration du laps de temps pour lequel la tacite reconduction a eu lieu (art. 1609), suivant que le loyer est payable par termes de trois mois ou plus, ou chaque mois ou chaque jour (*a*).

A l'égard du bail que la loi présume, dans le cas de l'occupation d'un héritage, sans bail, par simple tolérance du propriétaire (art. 1608), il faut dire que les parties n'y peuvent mettre fin que par un avis de congé signifié trois mois avant le premier de mai, ou trois mois avant le premier d'octobre, date à laquelle ce bail est censé finir, suivant que la propriété est une maison ou un fonds rural. En effet, comme je l'ai dit déjà, p. 248, on peut déduire, de l'article 1608, que le loyer dû, en vertu du bail dont cet article fait présumer l'existence, n'est payable que par termes de trois mois.

La loi n'a assujetti l'avis de congé à aucune forme particulière. Il peut être doné par acte authentique, par acte sous seing privé, par lettre missive, et même verbalement. Cependant, à raison des règles sur la preuve, l'intéressé doit avoir soin de recourir à un mode de constatation de sa volonté qui puisse prévenir une dénégation de la part de la partie à laquelle l'avis est donné. La cour d'appel a décidé, dans une cause de *Lacroix* & *Fauteux,* M.L.R., 7 Q.B., p. 40, et 21 R. L., p. 19, que la preuve testimoniale d'un congé ne peut valoir pour mettre fin à un bail. Il est clair cependant qu'un avis ver-

le bail d'une maison dont la durée n'est pas fixée, le loyer est de tant par an, mais payable tant par mois, le bail est censé fait à l'année finissant au premier de mai, mais le délai de congé est d'un mois. Si le bail est de tant par mois, payable tant par jour, le bail est censé fait pour un mois, mais le délai de congé n'est que d'un jour. C'est en ce sens que la cour de révision a interprété l'article 1657, dans la cause de *Marson* v. *Hughes*, R. J. Q., 17 C. S., p. 1.

Il est bien entendu que si aucuns termes n'ont été convenus pour le paiement d'un loyer annuel, le bail ne peut être terminé que par un avis de trois mois: cour de revision, *Gougeon* v. *Yuile*, 26 L. C. J., p. 142; cour suprême, *Johnston* & *St-Andrews Church*, 1 *Supreme Court Repts.*, p. 235. Dans cette dernière cause il s'agissait du louage d'un banc d'église.

(*a*) En ce sens: cour d'appel, *Webster* & *Lamontagne*, 19 L. C. J., p. 106; cour de révision, *Luke* v. *Wickliffe*, 22 L. C. J., p. 41; même cour, *Marson* v. *Hughes*, R. J. Q., 17 C. S, p. 1. Dans une cause antérieure au code civil, le juge Badgley avait décidé que l'avis de congé n'était pas nécessaire pour mettre fin au bail résultant de la tacite reconduction: *Lafamme* v. *Fennell*, 11 L. C. J., p. 288. Le texte de l'art. 1609 est au contraire.

bal que la partie adverse reconnaît, par écrit ou par serment, avoir reçu, suffira pour mettre fin au bail s'il est donné en temps utile, et c'est ce que la cour de révision a jugé dans la cause de *Marson vs. Hughes*, R. J. Q. 17 C. S., p. 1,

L'effet de l'avis de congé est de faire cesser le bail. Mais qu'arrive-t-il lorsque l'avis de congé n'est aucunement donné, ou n'est pas donné en temps requis ? Le bail est alors prolongé pour une autre période dont la durée est la même que celle pour laquelle le bail était originairement censé fait, et, de nouveau, les parties ne peuvent le faire terminer, à l'expiration de cette période, que par un avis de congé signifié avec le même délai. Ce n'est pas nécessairement une tacite reconduction qui a lieu mais plutôt le *même bail* qui se continue.

III.—De la fin du bail par l'expiration du terme fixe.— Après ce que je viens de dire, il est évident que le bail dont le terme est fixé est le seul qui se termine de plein droit et sans congé à l'expiration de ce terme. C'est d'ailleurs ce que porte, dans les termes qui suivent, l'article 1658 :

1658. " Le bail cesse de plein droit et sans congé à l'expiration du terme fixé, lorsqu'il est par écrit (*a*)."

IV.—De la fin du bail par la perte de la chose louee.— Le bail ne pouvant exister sans une chose qui en soit l'objet, il s'ensuit que la perte de la chose louée, quelle qu'en soit la cause, ou son expropriation pour cause d'utilité publique, met fin au bail. L'article 1659 le déclare dans les termes suivants :

1659. " Le contrat de louage des choses se termine par la " perte de la chose louée (*b*).

La perte totale de la chose louée, ou son expropriation, peut seule dissoudre le bail de plein droit. Lorsque la perte n'est que partielle, et résulte d'un cas fortuit, ou d'une force majeure, le bail n'est pas dissous de plein droit, mais le locataire peut, suivant les circonstances, obtenir une diminution du loyer ou la résiliation du bail.

L'article 1660, dont voici le texte, règle le cas où la chose louée est détruite en totalité ou en partie, par force majeure ou cas fortuit, et aussi le cas où elle est expropriée pour cause d'utilité publique.

1660. Si, pendant la durée du bail, la chose est entièrement " détruite par force majeure ou cas fortuit, ou expropriée pour

(*a*) L'article 1737 du code Napoléon est semblable.

(*b*) L'article 1741 C. N. contient une disposition semblable.

" cause d'utilité publique, le bail est dissous de plein droit. Si " la chose n'est détruite ou expropriée qu'en partie, le locataire " peut, suivant les circonstances, obtenir une diminution du " loyer ou la résiliation du bail; mais dans l'un ou l'autre cas, il " ne peut réclamer des dommages-intérêts du locateur."

Voy. les explications que j'ai données, *supra*, p. 260, sur cet article, et aussi le commentaire des articles 1627 et suiv.

V.—De la fin du bail par l'accomplissement de la condition resolutoire portant que le locateur pourra mettre fin au bail dans le but d'occuper lui-meme les lieux loues.— De même que les autres contrats le bail se résout par l'accomplissement d'une condition résolutoire à l'avénement de laquelle il a été soumis par les parties. Mais le bail étant un contrat dont l'exécution est successive, et les obligations qu'il engendre se renouvelant sans cesse, la condition résolutoire opère, moins une résolution proprement dite, que la cessation du contrat, qui continue de régler les faits antérieurement acquis (*a*). En somme, la condition résolutoire contenue dans le bail équivaut, au moins dans certains cas, à une stipulation qui en fait dépendre la durée d'un événement futur (*b*); cette condition pourrait même être purement potestative de la part de l'une des parties, sans que l'autre puisse en opposer la nullité en vertu de l'article 1081, car elle s'attache plutôt à la durée du contrat qu'à son existence. D'ailleurs les obligations qui naissent du contrat sont réciproques, et elles prennent fin de part et d'autres pour l'avenir par l'avénement de la concondition (*c*).

L'article 1662 a réglé spécialement le cas où le locateur a stipulé la condition qu'il pourrait mettre fin au bail dans le but d'occuper lui-même les lieux loués.

Cet article se lit comme suit:

1662. "Le locateur ne peut mettre fin au bail dans le but " d'occuper lui-même les lieux loués, à moins que ce droit " n'ait été expressément stipulé ; et dans ce cas le locateur " doit donner congé au locataire suivant les règles contenues

(*a*) Cela serait également vrai dans le cas de cessation du bail par jugement de résiliation.

(*b*) Il va sans dire qu'on peut faire dépendre l'existence même du bail d'une condition dont l'accomplissement doit précéder la date de son commencement d'exécution: en pareil cas, le non-avénement de la condition permet au locateur de traiter le bail comme non-existant.

(*c*) Voy. *Commune de Laprairie* v. *Bissonnette,* M. L. R., 4 S. C., p. 414.

" en l'article 1657 et dans les articles auxquels cet article ren-
" voie ; à moins qu'il n'en soit autrement convenu."

Les articles 1761 et 1762 du code Napoléon contiennent des dispositions semblables, si ce n'est que le délai de congé, en France, est réglé par l'usage des lieux.

La dernière partie de notre article, qui parle du congé, est indiquée comme étant de droit nouveau. En effet, par la loi en vigueur lors de la codification (*Statuts refondus du Bas-Canada,* ch. 52), le délai du congé qui était exigé en pareil cas n'était que d'un mois. Nos codificateurs, dans un but d'uniformité, ont soumis ce congé aux règles générales énoncées dans l'article 1657.

Suivant une ancienne loi romaine qu'on désignait sous le nom de loi *Aede,* le locateur avait la faculté d'expulser le locataire, sous la seule condition de prouver qu'il avait un besoin essentiel de sa maison. Cette preuve n'était pas même nécessaire dans notre ancien droit : le locateur pouvait déloger son locataire, pourvu qu'il affirmât, en justice, vouloir réellement occuper, et qu'effectivement il occupât (*a*).

Cette loi a été abrogée, en France, par le code Napoléon (art. 1761, 1762), et a été abrogée ici en 1853, en vertu du statut 16 Vict. ch. 204 (reproduit par les Statuts refondus du Bas-Canada, ch. 52), parce qu'elle était : 1o contraire au principe qu'un contrat ne peut être résolu que du consentement mutuel des parties ; 2o dangereuse, car elle mettait souvent obstacle à des établissements utiles, qui, pour se former et s'étendre avec confiance, ont besoin d'être assurés d'une jouissance fixe et durable.

En vertu de l'article 1662, le locateur ne peut exercer la faculté de résoudre le bail, dans le but d'occuper lui-même les lieux loués, que si cette condition a été expressément stipulée. Et, même en ce cas, s'il n'en a été autrement convenu, le locateur doit donner congé au locataire suivant les règles contenues dans l'article 1657 et dans les articles auxquels cet article renvoie.

En usant de son droit de mettre fin au bail le locateur n'est pas obligé de payer des dommages au locataire, comme nous le verrons plus loin (art. 1664), mais il en est autrement s'il abuse de son droit ; par exemple, si sous prétexte d'occuper lui-même les lieux loués, il les loue à un autre, il s'expose à payer des dommages-intérêts. Ajoutons qu'il convient dans tous les cas de consulter les termes dans lesquels la stipulation

(*a*) Pothier, *Louage,* n° 329.

est exprimée, car sur ce point, la convention des parties est libre.

VI.—De la fin du bail par l'alienation de la chose louee En vertu d'une loi romaine,qu'on désignait sous le nom de loi *Emptorem,* l'acquéreur à titre particulier de l'immeuble loué ou affermé pouvait en expulser le preneur. L'ancienne jurisprudence maintint ce droit d'expulsion; toutefois elle en adoucit la rigeur par un tempérament d'équité : l'acquéreur qui succédait au bailleur devait, en effet, laisser jouir le locataire ou le fermier pendant un certain temps, et ne pas l'expulser instantanément. Elle fit plus encore, elle ne permit point aux acquéreurs *à titre gratuit* d'exercer le droit d'expulsion (*a*).

Sous le code, le droit d'expulsion n'existe plus. Le motif de cette innovation est bien connu. Ceux-là seulement fondent des établissements industriels ou agricoles qui savent qu'après s'être mis à l'œuvre, il leur sera permis de suivre en paix leur entreprise et de la mener à bien. Or, quand les tiers-acquéreurs d'immeubles loués ou affermés pouvaient arrêter le bail dans son cours et le faire cesser, quelle sécurité les locataires et fermiers avaient-ils ? Se trouvant placés sous l'éventualité d'une éviction toujours menaçante, ils ne pouvaient rien entreprendre d'important. Un tel état de choses était trop incompatible avec le développement si désirable de l'industrie et de l'agriculture, pour qu'on ne songeât point à le faire cesser. De là le principe nouveau, consacré par notre article 1663, à l'exemple du code Napoléon. Voici le texte de cet article:

1663. "Le locataire ne peut, à raison de l'alienation de la
" chose louée, être expulsé avant l'expiration du bail, par
" une personne qui devient propriétaire de la chose louée en
" vertu d'un titre consenti par le locateur, à moins que le bail
" ne contienne une stipulation spéciale à cet effet et n'ait été
" enrégistré.

" En ce cas avis doit être donné au locataire suivant les
" règles contenues en l'article 1657 et dans les articles aux-
" quels il renvoie, à moins d'une stipulation contraire. (*b*)."

(*a*) Pothier, *Louage,* n° 288 et suiv.

(*b*) Cet article diffère, sous le rapport de la rédaction, de l'article 1743 du code Napoléon, qui consacre le même principe; il en diffère également en ce que la disposition de l'article 1743 ne s'applique qu'aux baux authentiques ou dont la date est certaine. Ajoutons que notre article veut que le bail, qui contient une stipulation permettant au tiers-acquéreur d'expulser le locataire, soit enregistré, tandis que le code Napoléon n'exige pas cet enregistrement. Quant au délai du congé re-

Ainsi les tiers-acquéreurs d'immeubles loués ou affermés ne peuvent expulser les locataires ou les fermiers qui les exploitent (*a*). Tel est le principe (*b*). Mais deux exceptions y doivent être faites:

1° Les tiers-acquéreurs peuvent expulser le locataire, s'il a été, lors du bail, convenu entre les parties qu'en cas d'aliénation de l'immeuble loué ou affermé, l'acquéreur pourra faire cesser le bail, et si le bail a été enregistré.

Il s'agit ici, comme dans le cas que nous avons étudié tout à l'heure, d'une condition résolutoire dont l'accomplissement met fin au bail pour l'avenir, et l'acquéreur seul peut en déterminer l'accomplissement, s'il ne lui plaît pas d'entretenir le bail; mais, s'il n'en a été autrement convenu, le tiers-acquéreur ne peut faire cesser le bail sans donner congé au locataire "suivant les règles contenues en l'article 1657 "et dans les articles auxquels il renvoie," (*c*). Nous avons vu *supra*, p. 352, que cette dernière disposition relative au congé a été adoptée dans un but d'uniformité.

La loi exige que le bail, qui contient la stipulation permet-

quis de la part de l'acquéreur qui veut mettre fin au bail en vertu d'une stipulation à cet effet, il est réglé en France par l'art. 1748 C. N. (voy. *infra*, note (*c*)).

L'article 1743 C. N. dit que "si le bailleur *vend* la chose louée, l'ac-"quéreur ne peut point expulser le preneur;" mais on décide universellement, en France, que le mot *vend* ne doit pas être pris au pied de la lettre, et que la disposition s'applique en général aux aliénations autres que la *vente*.

La restriction de la règle de l'article 1743 C. N. aux baux authentiques ou dont la date est certaine a paru inutile à nos codificateurs: le mode de constater la véritable date du bail est laissé sous l'empire des dispositions générales concernant la preuve.

(*a*) Ils ne peuvent pas, à plus forte raison, l'existence du bail étant reconnue ou prouvée, procéder contre le locataire par voie d'action pétitoire ou d'action en revendication des fruits: cour d'appel, *Boudreau & Dorais*, 10 R. L., p. 458; cour de revision, *Brodie* v. *Rendall*, 9 R. L., p. 512. L'action pétitoire ou en revendication ne saurait exister que dans le cas d'usurpation du titre de locataire; le tiers-acquéreur qui veut expulser, dans les cas qui le permettent, un locataire qui n'usurpe pas son titre, doit procéder par voie d'action personnelle en expulsion.

(*b*) Il va sans dire que le même principe s'applique en matière de bail de meubles, et que l'acquéreur d'un meuble loué ne peut le revendiquer en la possession du locataire avant l'expiration du bail à moins que le bail ne contienne une stipulation spéciale à cet effet; mais aucun enregistrement de cette stipulation n'est nécessaire.

(c) En France, le délai de congé, en ce cas, est réglé suivant l'usage du lieu, s'il s'agit du bail d'une maison, et il est d'un an lorsqu'il s'agit de biens ruraux (art. 1748 C. N.).

tant au tiers-acquéreur de mettre fin au bail, soit enregistré. Pourquoi le bail doit-il être enrégistré? Cette disposition paraît inutile, du moins lorsqu'il s'agit d'un bail fait pour un terme qui excède un an, car, comme nous allons le voir immédiatement, un tel bail ne peut être invoqué à l'encontre d'un tiers-acquéreur s'il n'a été enregistré.

Pour que l'acquéreur puisse expulser le locataire, est-il nécessaire que la stipulation qui lui donne ce droit, soit mentionnée dans le titre consenti en sa faveur par le locateur? En présence de l'article 1663 je dois répondre négativement. La question est controversée en France, mais la majorité des auteurs se prononce pour la négative, (voy. MM. Aubry et Rau, t. 4, p. 502, § 370; Laurent, t. 25, n° 395; Guillouard, *Louage*, t. 1, n° 371). Dans notre droit la question ne peut faire de doute, car si le bail est enregistré, comme notre code l'exige, l'acquéreur a compté sur ce droit d'expulsion.

2° Le bail fait pour un terme excédant un an n'est opposable aux tiers-acquéreurs qu'autant qu'il a été enregistré antérieurement à l'acte qui a fait passer dans leurs mains les biens loués ou affermés (*a*). C'est ce que porte l'article 2128 dont voici le texte:

2128. "Le bail d'immeubles pour un terme excédant un " an ne peut être invoqué à l'encontre d'un tiers-acquéreur " s'il n'a été enrégistré (*b*)."

(*a*) Les baux qui n'excèdent pas un an n'étant pas soumis à la formalité de l'enregistrement, on peut dire que toute vente sous-entend pour le vendeur la charge des baux jusqu'à l'expiration de l'année commencée, et l'acheteur d'une propriété avec stipulation de livraison immédiate ne peut exiger que le vendeur en expulse les locataires, l'existence de baux n'empêchant pas cette livraison: cour d'appel, *Alley & Canada Life Assurance Co.*, R. J. Q., 7 B. R., p. 293 (confirmé par la cour suprême, 28 *Supreme Court Repts.*, p. 608).

Dans le cas d'un bail continué par tacite reconduction et non enregistré, le locataire ne peut être expulsé par l'acheteur, et a acquis le droit d'occuper les lieux pour une autre année, si l'avis de congé requis pour mettre fin à la tacite reconduction ne lui a pas été signifié dans le délai prescrit par la loi: juge Tellier, *Brunet* v. *Ladouceur*, 11 R. de J., p. 499.

(*b*) Cet article est indiqué comme etant de droit nouveau. En effet, avant le code, l'enregistrement n'était requis que pour les baux d'immeubles faits pour un terme excédant neuf ans (S. R. B. C., ch. 37, s. 10). L'article 2128 a été adopté comme conséquence de l'article 1663. Nos codificateurs, dans leurs remarques sur cet article 2128, déclarent que l'adoption de l'article 1663 a fait du bail une *charge* sur l'immeuble, qu'on doit soumettre, comme toute autre char-

Il y a une contradiction, du moins apparente, entre articles 1663 et 2128. Aux termes du premier, le locat ne peut être expulsé par le tiers-acquéreur qu'autant deux conditions concourent. Il faut: 1° que le droit d pulsion ait été expressément stipulé dans le bail; 2° cette stipulation ait été enregistrée. Et il faut de plus le tiers-acquéreur signifie congé au locataire, à moins le contraire ne soit expressément stipulé au bail. D'a l'article 2128, le bail d'immeubles pour un terme excédant an ne peut être invoqué à l'encontre d'un tiers-acqué s'il n'a été enrégistré. Donc, d'un côté, le législateur tège le locataire contre l'expulsion, à moins que le bail stipule expressément ce droit d'expulsion, et que la stip tion n'ait été enregistrée (*a*), et de l'autre, il déclare moins formellement que le locataire, sous un bail d'imm bles pour un terme excédant un an, ne peut opposer ce au tiers acquéreur, et partant échapper à l'expulsion, que ce bail a été enregistré. Les codificateurs présentent l'art 2128 comme étant la conséquence de l'article 1663; il se plus exact de dire qu'il en est justement l'inverse ou la cont partie.

Mais laquelle de ces deux dispositions devra prévalo Devons-nous décider que le locataire pourra être expul si son bail couvre plus d'un an, même en l'absence d'une pulation accordant ce droit à l'acquéreur, sauf son dr d'exiger la jouissance entière stipulée au bail en justifi de son enregistrement en temps utile? Ou bien, allons-no dire qu'il est à l'abri de toute expulsion lorsqu'il ne s'y pas formellement soumis d'avance?

ge, à la publicité; c'est pourquoi ils ont étendu la règle de l'enregist ment à tout bail fait pour un terme excédant un an.

Nous verrons tout à l'heure que cette déclaration de nos codifi teurs "que le bail constitue une charge sur l'immeuble," ne doit nécessairement nous faire regarder les baux comme constituant droits réels.

En France, l'enregistrement n'est requis que pour les baux dont durée dépasse 18 ans (loi du 23 mars 1855).

(*a*) On peut se demander quelle est l'utilité de cet enregistrem quant au locataire. Celui-ci n'est pas un tiers, il s'est d'avance s mis à l'expulsion, et alors pourquoi exiger l'enregistrement de ce stipulation lorsqu'il ne s'agit que d'invoquer contre lui son pro engagement? Exiger de plus que la stipulation ait été enregistrée rait contraire aux principes fondamentaux qui regissent l'enregist ment, car cet enregistrement n'est requis qu'à l'égard des tiers et *inter partes*. Il est possible que le législateur se soit préoccupé de possibilité d'une cession du bail à un nouveau locataire qui serait tiers à l'égard de bailleur, mais la disposition de l'article 1663 po rait être invoquée même par le locataire primitif.

Il y a bien un moyen facile de concilier les deux articles, en disant que l'article 1663 s'applique à tout bail quelconque, à l'exception des baux d'immeubles, dont le terme excède un an (*a*), et que l'article 2128 ne se rapporte qu'à cette dernière espèce de bail. Mais, dans ce cas, l'article 1663 est une disposition inutile, puisque le tiers-acquéreur ne saurait avoir plus de droits que son auteur, le bailleur, et que celui-ci n'aurait pu expulser le locataire sous un bail annuel avant l'expiration de l'année.

En vue des termes formels dont se sert l'article 2128, je crois qu'il faut faire prévaloir sa disposition sur celle de l'article 1663 et décider que pour assurer la protection du locataire, lorsque le bail d'immeubles excède un an, il faut nécessairement que ce bail soit enregistré (*b*). Alors le locataire ne saurait être expulsé par suite de l'aliénation de l'immeuble, que si le bail en a une clause expresse, et le tiers-acquéreur ne peut se plaindre d'avoir à respecter ce bail qui lui était valablement dénoncé par la voie de l'enregistrement.

Les tiers-acquéreurs peuvent donc, quand cet enregistrement fait défaut, tenir le bail pour inexistant, quant à eux, et conséquemment expulser le locataire, lors même que le bail ne stipule pas qu'ils auront la faculté de le faire.

Mais, une question peut ici se poser. Les baux dont la durée dépasse un an et qui n'ont pas été enregistrés, ne sont-ils pas opposables aux tiers-acquéreurs pour une année au moins? Ces derniers ne sont-ils pas tenus de les maintenir au moins jusqu'à la fin de l'année courante? En présence de l'article 2128, dont la disposition paraît absolue, il faut décider que ces baux sont inopposables aux tiers-acquéreurs, pas même pour la première année de leur durée. Ils sont, à leur égard, complètement inexistants. Il en résulte que les tiers-acquéreurs peuvent, en ce cas, expulser le locataire sans lui signifier avis de congé au préalable, et c'est ce que la cour de révision a décidé dans la cause de *McGee* v. *Larochelle*, 17 Q. L. R., p. 212. Le juge Jetté a rendu une décision semblable, dans une cause de *Cowan* v. *Hough*, R. J. Q., 1 C. S., p. 90; mais son jugement a été infirmé en appel (*Hough & Cowan*, R. J. Q., 2 B. R., p. 1, pour la raison que l'acquéreur qui voulait expulser un sous-locataire était devenu, avant son titre d'acquisition, le cessionnaire du locataire

(*a*) Mais nous avons vu qu'il ne peut être question d'enregistrement d'un bail de meubles.

(*b*) L'exigence de l'enregistrement, pour rendre le bail opposable au tiers-acquéreur, est logique, puisque celui-ci est un tiers et que la convention entre le bailleur et le locataire est, à son égard, *res inter alios acta*,

principal. J'ajoute que l'acquéreur, qui expulse le locataire, dont le bail excédant un an n'a pas été enregistré, ne lui doit aucune indemnité; mais il est bien entendu que le locataire évincé aura contre le locateur un recours en dommages et intérêts dont le *quantum* sera fixé par le juge, conformément aux principes généraux.

Lorsque la faculté de faire cesser le bail résulte d'une clause insérée au bail, le locataire n'a droit, si on l'expulse, de recouvrer des dommages-intérêts, ni du locateur, ni de l'acquéreur, à moins que ce droit n'ait été expressément réservé dans le bail. C'est ce que porte dans les termes suivants l'article 1664, qui est indiqué comme étant de droit nouveau:

1664. "Le locataire qui est expulsé en vertu d'une stipu-
" lation à cet effet, n'a pas droit de recouvrer des domma-
" ges-intérêts, à moins que ce droit n'ait été expressément
" réservé dans le bail (*a*)."

Si le droit aux dommages-intérêts a été expressément réservé dans le bail, le *quantum* en sera fixé conformément aux principes généraux. Nos codificateurs ont été sur le point d'adopter une règle conforme à l'enseignement de Pothier, pour déterminer les dommages, mais ils ont décidé de l'omettre, ayant pensé qu'un texte inflexible à cet égard peut avoir des inconvénients, et être injuste dans la pratique et en désaccord avec nos usages.

Qu'advient-il lorsque l'acquéreur, qui a droit d'expulser le locataire, dans les deux cas que j'ai mentionnés, le laisse jouir et reçoit de lui, sans protestation, les loyers échus depuis qu'il est devenu propriétaire? Je crois que, dans un tel cas, il sera censé avoir approuvé le bail (*b*); il sera donc tenu de l'entretenir pendant toute sa durée, à moins qu'il ne prouve qu'il a été trompé par le locataire sur la durée du bail. Le tiers acquéreur devra donc,

(*a*) Le code Napoléon, qui a conservé l'ancienne règle sur la responsabilité en ce cas, contient plusieurs articles (1744 à 1750) qui servent à déterminer les dommages auxquels le locataire a droit, à moins de stipulation contraire, lorsqu'il est expulsé en vertu d'une clause insérée au bail. Nos codificateurs n'ont pas reproduit ces articles, parce qu'ils ont pensé que l'expiration du bail conformément à la convention des parties ne donne aucun droit aux dommages-intérêts, sans une stipulation expresse. D'ailleurs, en vertu de quel principe le bailleur ou le tiers-acquéreur devraient-ils des dommages-intérêts au locataire, puisque l'un et l'autre ne font qu'exercer leurs droits?

(*b*) Voy., en ce sens, la décision de la cour d'appel, dans la cause de *Société de Construction & Commissaires d'écoles*, 24 L. C. J., p. 25.

s'il entend expulser le locataire avant l'expiration du bail, manifester cette intention dès l'origine de son droit de propriété, ou du moins réserver son droit de mettre fin au bail dans les quittances de loyer qu'il délivre au locataire (*a*).

Il est bien entendu enfin que le droit d'expulsion ne peut exister qu'en faveur des acquéreurs à titre particulier, acheteurs, échangistes, donataires ou légataires particuliers, et que le successeur universel du locateur doit dans tous les cas respecter le bail.

Il reste un point à éclaircir. "Le locataire," dit l'article 1663, " ne peut à raison de l'aliénation de la chose louée être "*expulsé...*" Est-ce à dire que si le locataire n'est pas encore entré en possession de la chose louée, il peut, à l'égard du tiers-acquéreur, exiger la possession de cette chose? Je crois que le bail, non encore entré dans la voie de l'exécution, est à l'égard du tiers-acquéreur *res inter alios acta,* à moins toutefois qu'il n'ait été préalablement enregistré. Le cas qui nous occupe ne rentre pas dans l'hypothèse que prévoit l'article 1663, lequel suppose que le locataire est entré en possession de la chose louée, puisqu'il parle de son *expulsion.* Et lorsque je dis que le locataire a droit à la possession si son bail a été préalablement enregistré, je ne veux pas reconnaître qu'il y ait un droit réel, un *jus in re,* mais je déduis cette conséquence de l'article 2128 qui, en décrétant que le bail d'immeubles pour un terme excédant un an ne pourra être invoqué à l'encontre d'un tiers-acquéreur, s'il n'a été enregistré, implique nécessairement la conséquence que si le bail a été enregistré en temps utile, le locataire peut l'invoquer à l'encontre du tiers-acquéreur, et partant exiger que celui-ci lui livre la chose dont son bail lui accorde la jouissance (*b*).

(*a*) La faculté d'expulser le locataire reçoit en France un tempérament, qui paraît devoir également être admis ici. D'après l'article 1751 C. N., l'acquéreur a réméré ne peut se prévaloir de cette faculté aussi longtemps que son acquisition demeure révocable, c'est-à-dire aussi longtemps que le délai fixé pour l'exercice du réméré n'est point expiré. Cette disposition spéciale n'a pas été reproduite par notre code, mais on peut en faire l'application dans notre droit par argument tiré de l'article 1553, qui ne permet à l'acheteur d'une chose sujette à la faculté de réméré que d'exercer les droits qu'avait le vendeur dans la chose. Le jugement de la cour d'appel, dans la cause de *Russell & Jenkins*, 3 L. C. R., p. 417, est en ce sens, et la disposition de l'article 1665 ne peut que confirmer cette opinion.

(*b*) En France, où la formalité de l'enregistrement n'est requise que pour les baux dépassant 18 ans (voy. *supra,* note *b*, p. 355), plusieurs auteurs importants soutiennent que la disposition de l'article 1743, cor-

Cette faculté accordée aux locataires d'opposer leur bail aux tiers-acquéreurs, ne serait pas sans inconvénients, si les acquéreurs devaient subir les paiements de loyer que le locataire aurait pu faire, *par anticipation,* et dont il existerait des quittances valables qu'ils n'auraient pas connues au temps de leur acquisition (*a*). Le loi est intervenue pour protéger les acquéreurs contre les fraudes et les déceptions qui pourraient résulter de quittances de loyer données par anticipation. En effet, l'article 2129, qui est indiqué comme étant de droit nouveau, et que les codificateurs disent avoir adopté, de même que l'article 2128, comme conséquence, et complément de l'article 1663, contient la disposition suivante:

2129. "Tout acte portant quittance de plus d'une année " de loyer d'un immeuble par anticipation, ne peut être op- " posé à un tiers-acquéreur, s'il n'a été enregistré avec " désignation de l'immeuble (*b*)."

respondant à notre article 1663, peut être invoquée même par le preneur qui n'est pas entré en jouissance, pourvu qu'il ait un bail authentique ou dont la date est certaine, tel que voulu par l'article 1743 C. N.; voyez, entr'autres, Aubry et Rau, t. 4, § 369, p. 501, note 33; Laurent, t. 25, n° 393; Mourlon, t. 3, n° 768 *ter;* (*contra,* Delvincourt, t. 3, p. 428 (édit. de 1819); Duranton, t. 17, n° 139; Duvergier, *Louage,* t. 1, n°s 281, 541). Mourlon déclare néanmoins que l'opinion qu'il a adoptée lui a longtemps paru inacceptable, et que la disposition contenue dans l'article 684 du code de procédure français a seule pu le contraindre à l'accepter. Cette disposition dit, par *a contrario,* que *le bail* qui a acquis date certaine est opposable à l'*adjudicataire* de la chose louée, sans distinguer si le locataire est ou non en possession. Aucune disposition semblable n'existe dans notre droit.

(*a*) Il va sans dire que les loyers échus depuis l'acte d'acquisition appartiennent à l'acquéreur, à moins de stipulation contraire. Cependant le nouveau propriétaire est tenu de signifier son acte d'acquisition au locataire, ou de le lui faire accepter, avant de pouvoir agir contre lui (cour de revision, *D'Anglars* v. *Lochead,* 33 L. C. J., p. 34). Mais l'acceptation n'a pas besoin d'être expresse; elle peut s'inférer du paiement d'un ou plusieurs versements de loyers déjà faits au nouveau propriétaire: juge Langelier, *Fortin* v. *Voisard,* R. J. Q., 13 C. S., p. 257; juge DeLorimier, même cause, 4 R. de J., p. 177.

(*b*) Le code Napoléon ne contient aucune disposition correspondante, mais en vertu de la loi du 3 mars 1855 les paiements de loyers non encore échus, ou les cessions de ces mêmes loyers, sont soumis, en France, à la formalité de la transcription, lorsque la quittance ou la cession est d'une somme équivalente à *trois années* de loyers non échus.

Notre article 2129 ne fait pas mention de la cession de loyers non échus, mais il n'y a pas de doute qu'elle est assujettie, dans notre droit, à la formalité de l'enregistrement, tout aussi bien que la quittance, de la même manière, et dans le même cas, car son effet est le même vis-à-vis de l'acquéreur. Un acte portant cession de moins d'une année de loyer ne serait donc pas soumis à la formalité de

L'enregistrement n'est pas requis pour une quittance de moins d'une année de loyer

Nous avons vu que le bail est opposable aux tiers-acquéreurs lorsqu'il a été enregistré. En faut-il conclure que le droit du locataire est un droit réel dans la chose louée ?

Cette question n'était susceptible que d'une réponse, et d'une réponse négative, dans le droit romain et dans l'ancien droit français. On y enseignait, en effet, que le bail ne conférait au locataire qu'un droit personnel, et pour cette raison même, on lui refusait le droit d'opposer son bail au tiers-acquéreur à titre particulier.

Mais étant donné que le code a repoussé ces conséquences logiques de la personnalité du droit du locataire, faut-il décider qu'il a abandonné le principe même d'ou découlaient ces conséquences? En d'autres termes, résulte-t-il de la disposition des articles 1663 et 2128 que le droit du locataire est maintenant un droit réel?

En France, la même question a été posée et résolue négativement. Troplong (*a*), il est vrai, avait mis de l'avant la théorie de la réalité du droit du locataire, mais son système est aujourd'hui abandonné (*b*). On ne s'arrête même pas à l'article 684 du code de procédure français, qui rend le bail opposable aux créanciers du locateur qui saisissent l'immeuble loué (c), et qui pouvait peut-être offrir une raison de douter contre le système adopté par les auteurs.

l'enregistrement. Quant à la cession de loyers qui pourrait résulter d'un jugement intervenu sur une saisie-arrêt, la cour d'appel (*Williamson* & *Depatie*, R. J. Q., 4 B. R., p. 202, infirmant le jugement du juge Jetté, *Depatie* v. *Barré*, R. J. Q., 5 C. S., p. 151) a jugé qu'elle ne peut être opposée au tiers-acquéreur pour les loyers échus depuis la vente de l'immeuble loué; d'ailleurs la dette du locataire est conditionnelle, et la saisie ne peut qu'être déclarée tenante, car il ne peut y avoir condamnation avant jouissance.

L'article 2129 a pour but de protéger le tiers-acquéreur de l'immeuble loué, et ne peut être invoqué pour valider une quittance anticipée de moins d'un an de loyer, faite pour frauder les créanciers du locateur (voy., en ce sens, la décision du juge Jetté, *Dupuy* v. *McClanaghan*, 24 L. C. J., p. 243; cette décision a été infirmée en révision, 4 L. N. p. 276, mais parce qu'on a considéré que le paiement anticipé avait été fait de bonne foi). Les créanciers du locateur peuvent attaquer tout acte qui est fait dans le but de les frauder.

(*a*) *Louage*, t. 1er, nos 5 et suiv., et t. 2, nos 473 et suiv.

(*b*) Voy. Laurent, t. 25, nos 9 et suiv.; Aubry et Rau (4e éd.), t. 4, pp. 471 et 472, § 365; Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, nos 659 et 703.

(*c*) Nous n'avons pas de disposition semblable dans notre droit.

Dans notre droit, la solution de cette question n'est pas à l'abri de toute difficulté. Disons d'abord qu'en exigeant l'enregistrement du bail, pour que le locataire puisse l'opposer au tiers-acquéreur, il semble, du moins à première vue, que le législateur a envisagé le droit du locataire comme étant de nature réelle, puisque, seuls, les droits réels sont assujettis à l'enregistrement. Et les codificateurs ont singulièrement augmenté la force de l'objection que doivent écarter les partisans de la personnalité du droit du locataire, car ils disent que l'article 1663 " a fait du bail, une *charge* sur l'immeuble " qu'on doit soumettre, comme toute autre charge, à la publi- " cité."

Et cependant, je n'hésite pas à repousser le système de la réalité du droit du locataire, car ce système, à la faveur d'une disposition fondée sur des motifs d'équité et d'intérêt général, méconnaît les principes fondamentaux qui régissent et ont toujours régi le contrat de louage.

Et d'abord, qu'est-ce donc que le louage si ce n'est un contrat par lequel l'une des parties—qui n'est pas nécessairement un propriétaire—accorde à l'autre la jouissance d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain loyer (art. 1601). A cette définition officielle du code, j'ai déjà comparé celle du code Napoléon (art. 1709), qui présente le louage des choses comme étant un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre, définition qui est conforme à celle de Pothier (*Louage*, n° 1) (*a*). Mais il ne résulte nullement de l'article 1601 de notre code que le locataire acquière autre chose qu'un droit personnel ou créance de jouissance. Ce qui le démontre d'une manière péremptoire, c'est que le locataire n'a pas qualité pour défendre à l'action réelle qu'un tiers intente contre lui, et qu'il peut demander congé de la demande en faisant connaître au poursuivant le nom de son locateur (art. 1618); c'est encore que le bailleur est, pendant toute la durée du bail, obligé (obligation active) de procurer au locataire la jouissance paisible de la chose (art. 1612), alors que, si le droit qu'il accorde au preneur était un droit réel, il ne serait tenu que de l'obligation passive de le laisser jouir (*b*).

(*a*) Voy. *supra*, p. 220, note *d*.

(*b*) Ce qui caractérise essentiellement la créance personnelle, c'est qu'une personne en est directement débitrice, et la chose, objet de ce droit, ne peut être atteinte que par la personne qui la doit. Dans le droit réel, au contraire, c'est la chose elle-même qui est directement obligée envers le créancier, et le possesseur de cette chose n'est tenu

Je n'attache guère d'importance à l'expression *charge* sur l'immeuble, que nous trouvons dans le rapport des codificateurs. Il était peut-être difficile d'en employer une autre pour décrire le droit du locataire de conserver la possession de la chose malgré l'aliénation qu'en a pu faire le locateur. Mais ce serait contraire à tous les principes d'interprétation que d'en conclure à la réalité du droit du preneur, d'autant plus que nous n'avons pas besoin d'aller jusque là pour expliquer les articles 1663 et 2128. Comme je l'ai dit, le législateur s'est uniquement préoccupé ici de l'intérêt de l'agriculture et de l'industrie, qui seraient compromises si le locataire était exposé à l'expulsion dès qu'il plairait au bailleur d'aliéner la chose louée. Si le code exige l'enregistrement du bail pour que le locataire puisse l'opposer au tiers-acquéreur, la raison en est que c'est là le seul moyen de faire connaître à celui qui se propose d'acquérir une chose les baux dont elle a pu être l'objet. Nous ne sommes donc en présence que d'un simple tempérament d'équité, d'une exception, si l'on veut, au principe que les ayants-droit à titre particulier ne sont pas tenus des obligations de leur auteur (*a*). Mais ce serait une véritable hérésie légale que de se fonder sur cette exception pour prétendre que la règle elle-même, et c'est une règle traditionnelle, a été changée.

Mais doit-on appliquer les articles 1663 et 2128 à l'aliénation faite par voie de saisie et vente de l'immeuble loué?

Cette question est controversée dans notre jurisprudence (*b*), mais ne peut l'être dans le droit français moderne, à cause de la disposition formelle de l'article 684 du code de procédure français, car aux termes de cette disposition il n'y a que le bail qui n'a pas acquis date certaine avant la saisie qui ne puisse être opposé aux créanciers saisissants et à l'adjudicataire. Donc, dans ces conditions, le bail est, en France, opposable à l'adjudicataire.

qu'indirectement de cette obligation et que tant qu'il reste possesseur de la chose due.

(a) Dans une ancienne cause de Sache & Courville, 11 L. C. J., p. 119, la cour d'appel a décidé que le nouveau propriétaire peut être, à la demande du locataire, condamné à faire des réparations, quoiqu'il n'ait pas loué lui-même.

(*b*) Dans le sens de l'affirmative, voy. les arrêts rendus dans les causes de *Dupuy* v. *Bourdeau,* (6 L. N., p. 12, Rainville, J.), de *Lachaine* v. *Desjardins,* (R. J. Q., 12 C. S., p. 225 Mathieu, J.), de *Forest* v. *Reeves,* (4 R. de J., p. 326, Delorimier, J.), et de *North British & Mercantile Insur. Co.* v. *Marsan,* 1 Rapports de pratique, p. 30, Davidson, J.); et de la négative, dans les causes de *McLaren* v. *Kirwood,* (25 L. C. J., p. 107 et 4 L. N., p. 45, Papineau, J.) de *Mowry* v.

Il faut dire tout de suite que nous ne sommes plus ici dans l'hypothèse de l'article 1663 qui parle de l'aliénation "en vertu d'un titre consenti par le locateur," ce qui évidemment présuppose l'aliénation volontaire et non pas la vente forcée. Au contraire, l'article 2128 est conçu en termes généraux et rend le bail d'immeubles pour un terme excédant un an opposable au tiers-acquéreur s'il a été enregistré.

Mais nous sommes en présence d'un autre texte, l'article 781 du code de procédure civile, aux termes duquel le décret purge tous les droits réels non compris dans les conditions de vente, excepté les servitudes, l'hypothèque pour les rentes seigneuriales, le droit d'emphytéose, les substitutions non ouvertes et le douaire coutumier non ouvert. Si le droit du locataire était réel, il serait purgé aux termes de cette disposition, à moins toutefois que les conditions de la vente n'en fissent mention, et à plus forte raison doit-il en être ainsi d'un droit purement personnel que le locataire ne peut opposer au tiers-acquéreur qu'en vertu d'une exception admise *contra rigorem juris*.

Mais du moins le locataire ne peut-il demander que le décret soit fait sujet à son droit de conserver la jouissance en vertu de son bail dûment enregistré ?

Aux termes de l'article 724 du code de procédure civile, l'opposition à fin de charge peut être formée par un tiers, lorsque l'immeuble saisi est annoncé en vente sans mention *d'une charge dont l'immeuble est grevé en sa faveur et qui peut être purgée par le décret*. Selon l'expression des codificateurs, le bail est une charge sur l'immeuble, mais j'ai dit qu'il ne fallait pas s'arrêter à cette expression, choisie peut-être faute d'une meilleure, pour dire que le locataire a un droit réel dans la chose. D'ailleurs l'article 724 qualifie le mot charge, en disant que cette charge doit être telle qu'elle serait purgée par le décret, ce qui fait voir qu'il s'agit de droits réels, et précisément l'article 725 n'exempte de la formalité de l'opposition à fin de charge que les servitudes et les rentes seigneuriales, lesquelles, aux termes de l'article 781 C. P. C., ne sont pas purgées par le décret.

Bowen (M. L. R., 3 S. C., p. 417, cour de revision), de *Desjardins* v. *Gravel*, (4 L. N., p. 39, Papineau, J.), de *Gilbert* v. *Sicard*, (8 R. de J., p. 294, Gagné, J.), de *Standard Life Assurance Co.* v. *Lamy*, (7 R. de J., p. 320, Loranger, J.), et de *Lantaigne* v. *Skelling*, R. J. Q. 22 C. S., p. 304, Choquette, J.). Telle que la question se présentait dans la plupart de ces causes, il s'agissait de savoir si le locataire pouvait demander que l'immeuble fût vendu à la charge de son bail.

Me basant donc sur le motif que l'article 1663 n'envisage que les aliénations volontaires et que cet article et l'article 2128 ne forment réellement qu'une seule disposition et sont présentés ainsi par les codificateurs ; de plus que le droit du locataire est purement personnel et ne peut entrer dans la catégorie des droits que l'article 724 présente comme pouvant donner lieu à l'opposition à fin de charge (*a*) ; enfin que les articles 1663 et 2128 ne sont que des exceptions admises contrairement à la rigueur du droit et à la règle que les successeurs à titre particulier ne succèdent pas aux obligations de leur auteur ; j'adopte la solution qui refuse au locataire le droit de demander que le décret soit fait sujet à son droit de jouissance (*b*). L'absence, dans notre code de procédure civile, d'une disposition analogue à celle de l'article 684 du code français me semble indiquer que le législateur n'a pas voulu permettre au locataire d'opposer son bail à l'adjudicatire de l'immeuble loué (*c*).

VII. De la fin du bail par la resolution du droit du locateur, en particulier par l'exercice contre lui de la faculte de remere.—Il est de principe, dans notre droit, que le bail prend fin par la résolution du droit en vertu duquel le locateur a loué (*d*). Ainsi, le bail fait par l'usufruitier

(*a*) Voy., pour la jurisprudence sur cette question, la note (*b*), *supra*, p. 363.

(b) De ce que le droit du locataire ne serait pas un droit réel, il résulterait aussi que le locataire ne peut, pour ce qui reste à courir sur le bail, se pourvoir par opposition afin de conserver sur les deniers produits par la vente de l'immeuble loué. Dans une cause de *Phaneuf* v. *Smith*, R. J. Q., 11 C. S., p. 400, le juge Loranger a renvoyé une telle opposition à fin de conserver. Il est vrai que, dans l'espèce, le bail n'avait pas été enregistré, mais, en principe, le droit du locataire de faire une opposition à fin de conserver ne saurait exister, si son droit n'est pas un droit réel (art. 799 C. P. C.

(*c*) Il va sans dire cependant que l'adjudicataire peut être tenu d'entretenir le bail, s'il l'a approuvé, expressément ou tacitement, depuis la vente (voy. *supra*. p. 358). Dans tous les cas l'adjudicataire a un droit d'action contre l'occupant pour loyer par suite de son occupation depuis le décret, et si l'occupation se continue par tolérance du propriétaire, il pourra même se former entre les parties un bail présumé suivant l'article 1608 (voy. à ce sujet la décision du juge Mondelet, dans la cause de *Lacroix v. Prieur,* 3 L. C. J., p. 42).

(*d*) Comme il s'agit ici du pouvoir de louer, plutôt que de la manière dont le bail se termine, j'ai jugé à propos de traiter cette question au chapitre premier du *Louage*. On peut se référer à ce que j'en ai dit, *supra*, p. 227.

ou la douairière, des biens dont ils ont l'usufruit, cesse avec leur droit d'usufruit (art. 457, 1457); le sous-bail consenti par le locataire prend fin avec le bail principal (voy., *supra*, p. 320, et note (*b*) même page); le bail consenti par le grevé de substitution, ou autre propriétaire dont le titre est résoluble, se termine par l'ouverture de la substitution (art. 949), ou par la résolution du titre du locateur. L'article 1665 fait une application spéciale de ce principe au cas où un bail a été consenti par l'acheteur d'un héritage vendu avec faculté de réméré. Voici comment s'exprime cet article:

1665. "Lorsqu'un héritage vendu avec faculté de ré-
" méré est repris par le vendeur dans l'exercice de cette faculté,
" le bail qu'en a fait l'acheteur est par là dissous, et le locataire
" n'a de recours en dommages-intérêts que contre lui (*a*)."

Cet article est la conséquence de l'article 1547 qui dit que lorsque le vendeur rentre dans son héritage par la faculté de réméré, il le reprend exempt de toutes les charges dont l'acheteur a pu le grever. En effet, le droit de l'acheteur est anéanti, même rétroactivement, par l'exercice du droit de réméré, et il s'ensuit que les droits qu'il a lui-même concédés, quant à la chose qu'il avait achetée à réméré, subissent le même sort que son titre résoluble de propriété.

Mais pouvons-nous accueillir ici le tempérament d'équité admis par le législateur lui-même dans le cas d'un bail consenti par l'usufruitier, (art. 457), et dire que le locataire a droit et peut être contraint de continuer sa jouissance pendant le reste de l'année commencée lors de l'exercice du droit de réméré, à la charge d'en payer le loyer au vendeur? J'ai admis ce tempérament dans le cas de l'emphytéose et de la substitution (*b*), mais la difficulté de l'admettre ici, c'est qu'à la différence de l'emphytéose et de la substitution, l'exercice du droit de réméré est une condition ré-

(*a*) Cet article, suivant l'opinion des rédacteurs du code, exprime la règle de l'ancien droit; mais cette règle est en opposition avec celle de l'article 1673 du code Napoléon, d'après lequel le vendeur, qui rentre dans l'immeuble par l'effet du pacte de rachat, est tenu d'exécuter les baux faits sans fraude par l'acquéreur. Nos codificateurs n'ont pas cru devoir adopter la règle du code Napoléon, parce qu'il est aisé pour celui qui veut louer de s'assurer de la nature et de l'étendue du titre du propriétaire apparent de la propriété; s'il ne l'a pas fait, il n'y a pas de raison suffisante pour le relever de sa négligence au détriment du vendeur.

(*b*) Voy. mon tome 3, p. 203, et mon tome 5, p. 84.

solutoire qui anéantit, même rétroactivement, la vente à réméré, qui est censée n'avoir jamais existé (*a*).

On ne peut, pour appliquer ici le tempérament d'équité de l'article 457, dire que le vendeur est censé avoir donné à l'acheteur un mandat d'administrer l'immeuble jusqu'à l'exercice du droit de réméré, car, d'une part, l'idée d'un tel mandat ne pourrait se concilier avec la propriété absolue mais résoluble qui appartient à l'acheteur *pendente conditione* (art. 1553) (*b*), et d'autre part, si on suppose que ce mandat a été donné, on devrait, comme en France, obliger le vendeur à exécuter les baux que l'acheteur a faits sans fraude. Je crois qu'il est plus sage de s'en tenir à la disposition formelle de l'article 1665 qui dit que le bail est dissous par l'exercice de la faculté de réméré, et s'il est dissous, il faudrait un texte comme celui de l'article 457 pour autoriser le locataire à continuer sa jouissance jusqu'à l'expiration de l'année alors courante.

L'article 1665 n'accorde au locataire évincé un recours en dommages-intérêts que contre l'acheteur, mais il n'aurait même pas ce recours s'il a loué en connaissance du danger d'éviction, à moins que l'acheteur ne lui aît garanti la jouissance de la chose louée pendant toute la durée du bail.

CHAPITRE III.—DU LOUAGE D'OUVRAGE. (*c*).

SECTION I. DISPOSITIONS GENERALES.

Nous avons vu plus haut en quoi consiste le louage d'ouvrage. C'est un contrat par lequel l'une des parties, appelée locateur, s'engage à faire quelque chose pour l'autre, qui est appelée locataire, moyennant un prix que cette dernière s'oblige à payer (art. 1602) (*d*). Mais cette définition est assez

(*a*) J'ai dit ailleurs (voy. mon tome 5, p. 58) que la tradition veut que le grevé soit propriétaire sous condition résolutoire, et, sans prétendre trancher le débat, j'ai exprimé des doutes quant à l'exactitude de cette idée. Il est certain, en effet, comme le dit Domolombe (t. 18, n° 94), que la propriété que le grevé acquiert fait sur sa tête une impression ineffaçable, que l'ouverture de la substitution ne saurait détruire dans le passé.

(*b*) Il va sans dire que l'acte de vente à réméré peut contenir une autorisation de louer, et alors je n'appliquerais nullement l'art. 1665.

(*c*) Le code emploie indifféremment les termes louage d'ouvrage et *louage de services*.

(*d*) On voit que le contrat de *louage d'ouvrage* ne peut exister à moins qu'il n'y ait une convention, au moins tacite, quant au prix

vague, et il n'en pouvait être autrement peut-être, car la chose, disons, pour plus de précision, l'ouvrage, qu'on peut faire pour un autre, peut varier à l'infini. Cet ouvrage peut être soit manuel, soit intellectuel, et il peut n'être ni l'un ni l'autre, comme sont certains services, tels que ceux que rendent les voituriers. Le législateur fait, dans l'article 1666, une classification qui est loin d'être complète, mais qu'on peut suivre, faute de meilleure. Cet article se lit comme suit:

1666. "Les principales espèces d'ouvrages qui peuvent être louées sont:

" 1° Le service personnel des ouvriers, domestiques et " autres;

" 2° Le service des voituriers, tant par terre que par eau, " lorsqu'ils se chargent du transport des personnes et des cho- " ses;

" 3° Celui des constructeurs et autres entrepreneurs de tra- " vaux suivant devis et marchés (*a*)."

Nous trouvons, au titre *De la prescription,* une autre classification des locateurs d'ouvrage. Et d'abord l'article 2260, comme règle générale, soumet à la prescription quinquennale l'action " pour louage d'ouvrage et prix du travail, soit manuel, " professionnel ou intellectuel, et matériaux fournis, sauf les " exceptions contenues aux articles qui suivent." La première exception est celle de l'article 2261 qui dit que l'action se prescrit par deux ans dans les cas suivants:...

" 3° Pour salaire des employés non réputés domestiques " et dont l'engagement est pour une année ou plus; 4° quant " aux précepteurs et instituteurs pour enseignement, y " compris la nourriture et le logement par eux fournis." La deuxième exception se trouve à l'article 2262, aux termes duquel " l'action se prescrit par un an dans " les cas suivants... 3° pour gages des domestiques de maison " ou de ferme; des commis de marchands et des autres em- " ployés dont l'engagement est à la journée, à la semaine, au " mois, ou pour moins d'une année."

Il y a ici une distinction bien évidente entre les domestiques, et les autres employés, y compris les précepteurs et intiteurs, les commis de marchands; et quant aux employés généra-

des services. On a jugé qu'une personne qui rend des services à un parent, sans aucune convention quant au prix de tels services, n'a aucun droit d'action contre ce parent: juge Torrance, *Leonard* v. *Jobin,* 4 L. N., p. 55; juge Mathieu, *Leblanc* v. *Tellier,* 11 R. L., p. 341; juge Pelletier, *Bernier* v. *Bernier,* 7 R. de J., p. 277.

(*a*) Le code Napoléon fait la même classification dans l'article 1779 dont notre article a reproduit la substance.

lement, à l'exclusion des domestiques et des précepteurs et instituteurs, le législateur distingue selon que l'engagement est pour une année ou plus, ou pour un temps moins long.

Pour revenir à la classification de l'article 1666, j'ai dit qu'elle est loin d'être complète. Il semble impossible, en effet, d'y faire entrer les employés, tels que les commis de magasin ou de compagnies industrielles, commerciales ou financières, et les personnes qui s'engagent à faire un ouvrage intellectuel ou professionnel, tels que les artistes, les médecins, les précepteurs ou les instituteurs (*a*). Cependant, il est certain que certaines dispositions de la section II de ce chapitre, tels que les articels 1667, 1668 et 1670, sont d'une application universelle et régissent tout louage d'ouvrage, quels qu'en soient la nature ou l'objet. Ainsi, il n'y a pas que le domestique à qui il soit défendu de s'engager pour toute la durée de sa vie; la prohibition de la loi s'applique à tout contrat de louage de service personnel. De même, le louage se termine par le décès ou l'incapacité de la partie engagée, que cette partie soit un simple ouvrier ou un artiste de génie. Toutefois, je ne m'écarterai pas de la classification que nos codificateurs ont empruntée au code Napoléon, mais j'indiquerai, en passant, les dispositions qui sortent des bornes de la rubrique officielle. J'aurai à ajouter une section où il sera question du paiement des ouvriers, cette section ayant été insérée dans le code par une loi récente (S.R.P.Q., art. 5817).

SECTION II.—DU LOUAGE DU SERVICE PERSONNEL DES OUVRIERS, DOMESTIQUES ET AUTRES (*b*).

J'ai dit que nous trouverons dans cette section des dispositions qui sont d'une application universelle et qui, par là, sortent des bornes de la rubrique adoptée par les codificateurs; d'autres ne s'appliquent qu'aux domestiques ou autres employés du même genre et non pas aux ouvriers. Enfin, il sera question, mais tout simplement à titre de renvoi, de l'engagement des matelots. Il est clair que la rubrique de cette section est défectueuse, à moins de donner aux mots "et au-

(*a*) D'après la règle d'interprétation bien connue *noscitur a sociis*, les mots "et autres" de l'article 1666 et de la rubrique de la section II de ce chapitre, ne se référeraient qu'à des employés du même genre que les ouvriers et les domestiques.

(*b*) Dans le code Napoléon, la section correspondante porte la rubrique "Du louage des domestiques et ouvriers."

tres" une extension qui répugnerait aux règles les plus élémentaires de l'interprétation législative.

I. De la duree du contrat.—Nous rencontrons ici une règle qui restreint la liberté des contractants, pour mieux leur assurer leur liberté individuelle. Cette disposition, qui est générale et s'applique à tout contrat de louage de services, se lit comme suit :

1667. "Le contrat de louage de service personnel ne peut " être que pour un temps limité, ou pour une entreprise déter- " minée.

" Il peut être continué par tacite reconduction (*a*)."

Cet article, qui s'inspire de motifs d'ordre public, veut empêcher qu'on n'engage ses services personnels pour toute la durée de sa vie, car alors on se trouverait avoir aliéné sa liberté individuelle. Donc tout contrat qui aurait l'effet d'engager le locateur pour toute la durée de sa vie, est nul de nullité absolue.

Il n'est pas nécessaire que le locateur s'oblige en termes exprès pour toute la durée de sa vie ; il suffit qu'il se trouve, par l'effet du contrat ou du terme stipulé, engagé pour toujours. Ainsi le serviteur qui entre au service d'un maître plus jeune que lui pour toute la durée de la vie de ce dernier; celui qui, étant âgé de soixante ans, loue ses services pour cinquante ans ; celui enfin qui s'oblige pour la durée d'une entreprise qui ne sera terminée qu'après un temps qui dépasse la durée probable de sa vie,—violent la règle de l'article 1667, et leur engagement est nul.

Mais un maître peut s'engager à garder à son service un domestique, soit tant qu'il vivra, soit tant que vivra le domestique. Un tel engagement purement unilatéral, et qui ne peut lier le domestique pour toute la durée de sa vie, ne comporte pas aliénation, par le domestique, de sa liberté individuelle, et ne tombe pas sous la prohibition de notre article.

Lorsqu'un contrat perpétuel de louage de services personnels a été fait, ni le locateur ni le locataire ne se trouvent engagés, et chacun d'eux peut répudier le contrat sans s'exposer à des dommages-intérêts (*b*).

Il ne faudrait pas conclure des termes de l'article 1667,

(*a*) Le deuxième alinéa de notre article ne se trouve pas au code Napoléon, mais on admet, en France, que le contrat peut être continué par tacite reconduction (M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, n° 721). Le premier aliéna de l'article 1667 est conforme en substance à l'article 1780 C. N.

(*b*) M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, n° 719.

qu'on ne peut engager ses services pour un temps indéfini. Au contraire, la plupart du temps, le contrat sera fait à tant par jour, par semaine, par mois ou par année, sans que la durée en ait été déterminée. Dans ce cas, pour déterminer la durée du service stipulé, on aura d'abord recours à l'usage, si cet usage est constant et reconnu pour des contrats de ce genre. Mais lorsqu'il n'existe pas un tel usage, la jurisprudence applique, pour parité de raisons, la disposition de l'article 1642 qui règle la durée du bail d'une maison, lorsque le terme n'en a pas été fixé par la convention. Ainsi, si l'employé est payé tant par semaine, par mois ou par année, il est censé être engagé pour une semaine, un mois ou une année (*a*).

Comme le dit l'article 1667, tout contrat de louage de service personnel peut être renouvelé par tacite reconduction. Le législateur n'indique pas ici, comme dans le cas de l'article 1609, la période de continuation du contrat qui fera présumer la tacite reconduction. Pothier (*b*) distinguait selon qu'il s'agissait d'employés dont le louage, d'après l'usage, commence ou finit à certains jours de l'année, ou de serviteurs qui se louent en quelque temps que ce soit. Au premier cas, si, après le jour de la fin de l'engagement, le serviteur restait au service du maître, celui-ci devait le garder jusqu'au terme suivant. Au deuxième cas, la tacite reconduction n'avait lieu que pour le temps de la continuation du service, et elle cessait lorsque le maître jugeait à propos de renvoyer son serviteur, ou que celui-ci voulait quitter le service (*c*).

Je crois, pour qu'il ait lieu à tacite reconduction, qu'il faut qu'il y ait un terme convenu ou présumé pour la durée du service; si ce terme existe, la continuation du service après son expiration emporte tacite reconduction pour un autre terme (*d*).

(*a*) En ce sens: cour d'appel, *McGreevy* & *Les Commissaires du Havre de Québec*, R. J. Q., 7 B. R., p. 17; recorder DeMontigny, *Dakley* v. *Normon*, 9 L. N., p. 213. *Contra*, cour supérieure, *Lennan* v. *St. Lawrence and Atlantic Railroad*, 4 L. C. R., p. 91.

(*b*) *Louage*, n° 372.

(*c*) Le même auteur, n° 176, dans le cas de serviteurs de bourgeois à la ville et de gentilhommes à la campagne, loués à tant par an, permettait au maître de les renvoyer quand il le voulait, sans que le serviteur pût quitter son service sans le congé du maître. Il est a peine nécessaire de dire qu'aujourd'hui le contrat lierait les deux parties pour le terme convenu ou présumé.

(*d*) Dans une cause de *La cite de Montreal* v. *Dugdale*, 3 L. N. p. 204, le juge Torrance a décidé que les services d'un médecin, retenus pour une année, peuvent être continués pour une autre année par tacite reconduction.

Le renvoi d'un employé sans cause suffisante, avant l'expiration du terme, donne à celui-ci le droit de réclamer les dommages-intérêts qu'il en souffre, et, réciproquement, le maître peut faire condamner à des dommages son employé qui quitte, sans motif suffisant, son service avant l'expiration du terme d'engagement (*a*).

Un bon nombre de décisions ont été rendues par nos tribunaux à l'égard du recours que peuvent exercer l'employé ou le patron, dans le cas de renvoi ou de départ de l'employé avant l'expiration du terme d'engagement.

L'employé, qui est renoyvé sans raison suffisante avant l'expiration du terme, n'a pas droit seulement à une action pour dommages résultant de l'inexécution de la convention; il peut aussi, s'il le préfère, demander l'exécution de la convention, et réclamer son salaire (*b*); mais on a jugé que, dans ce dernier cas, il doit attendre que son salaire soit échu, et qu'il ne peut réclamer que ce qui est échu au moment où il intente son action: sauf recours pour ce qui écherra plus tard: cour d'appel, *Beauchemin* & *Simon,* 1 L. N., p. 40, et

(*a*) En France, aux termes de la loi du 27 décembre 1890, le louage de services fait sans détermination de durée, peut toujours cesser par la volonté de l'une des parties contractantes, mais la résiliation du contrat par la volonté d'un seul des contractants peut donner lieu à des dommages-intérêts. Pour la fixation de l'indemnité à allouer, le cas échéant, on tient compte des usages, de la nature des services engagés, du temps écoulé, des retenues opérées et des versements effectués en vue d'une pension de retraite, et, en général, de toutes les circonstances qui peuvent justifier l'existence et déterminer l'étendue du préjudice causé. Et la loi ajoute que les parties ne peuvent renoncer à l'avance au droit de demander des dommages-intérêts. Enfin, les contestations auxquelles peuvent donner lieu ces dispositions sont instruites comme affaires sommaires et jugées d'urgence.

Avant cette loi, lorsque l'usage ne fixait pas le terme du contrat, chaque partie pouvait donner congé à l'autre, en observant les délais d'usage, et sans s'exposer à des dommages-intérêts; on accordait, au contraire, une indemnité lorsque le renvoi ou la cessation de service constituait une violation des conventions expresses ou tacites des parties. Cependant, on faisait le plus souvent signer à l'employé, à son entrée en fonctions, un engagement par lequel il renonçait d'avance à toute indemnité pour le cas où il serait congédié sans motifs légitimes. Le but de la nouvelle loi est de mettre un terme aux abus que je viens de signaler. Comp. M. Baudry-Lacautinerie, n° 719 *bis.*

(*b*) Voy. toutefois, en sens contraire, *Sait* v. *Nield,* 7 R. L., p. 224, Beaudry, J. Dans une cause de *Reid v. Smith,* 6 Q. L. R., p. 367, on a jugé que le maître ne peut, par sa seule volonté, rompre l'engagement, et ensuite prétendre que son employé n'a d'autre recours contre lui qu'un recours en dommages.

23 L. C. J., p. 142; juge Berthelot, *Ouellet* v. *Fournier,* 6 L. C. J., p. 118; cour d'appel, *Rice & Boscovitz,* 23 L. C. J., p. 141; même cour, *The Montreal Cotton Co.* & *Parham,* 23 L. C. J., p. 146. S'il est prouvé que l'employé n'a pu se trouver un autre emploi pouvant lui convenir, le tribunal pourra lui accorder le montant entier de son salaire jusqu'à la fin de l'engagement, ou un montant de dommages égal à son salaire entier: cour d'appel, *Montreal Watch Case Co.* & *Bonneau,* R. J. Q., 1 B. R., p. 433; même cour, *Fortier* & *Allison,* 2 R. de L., p. 208; juge Chagnon, *Lafrance* v. *Jackson,* 12 R. L., p. 21; cour d'appel, *Bell Telephone Co.* & *Skinner,* 17 R. L., p. 350; même cour, *Commission des chemins à barrières* & *Rielle,* 34 L. C. J., p. 107. (*a*). Si l'employé a trouvé un autre emploi, le patron a droit à une diminution du salaire ou des dommages demandés: cour d'appel, *Montreal Cotton Co. & Parham,* 23 L. C. J., p. 146; même cour, *Robinson* & *McMillan,* 13 R. L., p. 565. L'employé ne peut refuser un emploi de même nature, qui lui est offert: juge Andrews, *Plamondon v. Richardson,* R. J. Q., p. 4 C. S., p. 26. Dans tous les cas l'employé a droit aux dommages qu'il prouve: cour de révision, *Clément* v. *Phoenix Insurance Co.*, R. J. Q., 6 C. S., p. 502. Dans cette dernière cause, on a accordé trois mois de salaire à l'employé, à titre d'indemnité; il restait plus d'un an à courir sur son engagement.

Il va sans dire que l'employé qui est renvoyé pour cause suffisante n'a droit à son salaire que jusqu'au moment du renvoi. Pour qu'il y ait cause suffisante de renvoi, il faut que l'employé commette une faute, et que cette faute soit de nature à causer un préjudice à son maître ou patron: juge Lemieux, *Millan* v. *Dominion Carpet Co.*, R. J. Q., 22 C. S., p. 234. Ainsi, le fait que le patron n'aurait plus de matériaux et ne pourrait plus fournir d'ouvrage à ses employés, ne serait pas une cause suffisante de renvoi: juge Cimon, *Corriveau* v. *Larose,* R. J. Q., 24 C. S., p. 44. Parmi les causes suffisantes de renvoi, je puis mentionner la désobéissance, l'insolence et l'insubordination: juge Mondelet, *Hastie* v. *Morland,* 2 L. C. J., p. 277; juge Torrance, *Dick* v. *Canada Jute Co.*, 30 L. C. J., p. 185 (confirmé en appel, 34 L. C. J., p. 73); recorder DeMontigny, *Dakley* v. *Normon,* 9 L. N., p. 213. Aussi la négligence dans le service: cour

(*a*) On a jugé que c'est au patron qu'il incombe principalement de démontrer que l'employé aurait pu se trouver un autre emploi: recorder Weir, *Rosenberg* v. *Frankenberg,* 11 R. de J., p. 155.

supérieure, *Webster* v. *Grand Trunk Railway,* 1 L. C. J., p. 223; l'absence de l'employé de son service, sans permission: juge Mondelet, *Charbonneau* v. *Benjamin,* 2 L. C. J., p. 103; le mariage, dans le cas d'une servante: 1 Q. L. R., p. 317; l'inhabilité ou l'incapacité: cour d'appel, *Baker* & *Lebeau,* 7 L. N., p. 299; l'engagement de l'employé dans une industrie rivale: cour d'appel, *Macdougall* & *Macdougall* 11 R. L., p. 203; le refus d'un employé de se faire vacciner, en temps d'épidémie: juge Caron, *Archambault* v. *Gazette Printing Co.,* 9 L. N., p. 11; le fait par un employé de déclarer faussement que son maître ne lui paie pas son salaire: cour de révision, *Royer* v. *Roy,* 20 R. L., p. 323. On a aussi jugé, dans la cause de *Jarret* v. *Morgan,* 12 R. L., p. 58, Rainville J., que le commis qui a caché au marchand, lors de l'engagement, le fait qu'il avait été renvoyé du service d'un autre patron à la suite d'accusations de malhonnêteté, pouvait être renvoyé. Lorsqu'il y a cause suffisante pour congédier un employé avant l'expiration de l'engagement, il n'est pas nécessaire que le maître fasse résilier l'engagement par les tribunaux avant de le congédier: cour d'appel, *Macdougall* & *Macdougall,* 11 R. L., p. 203.

Un employé qui quitte son service sans raison suffisante avant l'expiration du terme, perd son salaire dû au moment de son départ, pour le temps fait depuis le commencement du terme (*a*): juge Johnson, *Mondor* v. *Pesant,* 4 R. L., p. 382; juge Tessier, *Bernier v. Roy,* 1 Q. L. R., p. 380; juge Torrance, *Berlinguette* v. *Judah,* 17 L. C. J., p. 18; juge Champagne, *McPherson* v. *Stevens,* 12 L. N., p. 203; juge Rainville, *Nixon* v. *Darling,* 27 L. C. J., p. 78 (*contra,* juge Meredith, *Bilodeau* v. *Sylvain,* 4 L. C. R., p. 26).

L'ouvrier qui travaille à l'heure, et qui quitte son service, doit attendre le jour ordinaire de la paie pour exiger son paiement: juge Champagne, *Reid* v. *Tremblay,* 12 L. N. p. 203. On a jugé qu'un père peut retirer son fils mineur d'apprentissage si le maître veut l'emmener résider dans une place éloignée: juge Taschereau, *Gravel* v. *Malo,* 33 L. C. J., p. 115. Une servante qui abandonne son service pour cause de maladie ne perd pas son salaire pour le temps qu'elle a travaillé, lors même qu'elle n'a pas offert de terminer son temps d'engagement après son rétablissement: juge Routhier, *Fortin* v. *Tremblay,* 10 L. N., p. 230.

(*a*) Il n'en est pas ainsi dans le cas où l'employé est renvoyé par le maître, pour raison légitime: juge Brooks, *Fournier* v. *Hochelaga Cotton Co,.* 14 L. N., p. 162.

Observons que dans certains cas réglés spécialement par la loi ou les règlements municipaux, l'employé qui quitte son service, sans raison, avant l'expiration du terme, se rend passible d'amende, et même d'un emprisonnement à défaut de payer l'amende.

II. Comment le contrat prend fin.—Le contrat de louage de services prend fin pour les mêmes causes que les autres contrats, quand ces causes sont applicables, et notamment par l'expiration du terme convenu, lorsqu'il n'y a pas eu tacite reconduction (*a*). L'article 1668, qui, de même que l'article 1667, est d'application générale, ne prévoit qu'une seule hypothèse, celle de la mort du locateur ou du locataire, et aussi de l'incapacité du locateur. Voici du reste sa disposition que nous ne trouvons pas au code Napoléon:

1668. " Il (le contrat de louage de service personnel) se " termine par le décès de la partie engagée, ou lorsque, sans " sa faute, elle devient incapable de remplir le service con- " venu.

" Il se termine aussi, en certains cas, par le décès du loca- " taire, suivant les circonstances."

Le premier alinéa de notre article ne s'exprime pas d'une manière exacte, en disant que le contrat se termine par l'incapacité de la partie engagée, lorsque cette incapacité arrive sans la faute de celle-ci. Si l'incapacité rend le serviteur incapable de remplir le service stipulé, il importe peu qu'elle soit arrivée par ou sans sa faute, car il y a désormais impossibilité d'exécuter le contrat; mais quand l'employé se met délibérément hors d'état de remplir son service, il devra des dommages-intérêts à son maître.

La loi ne pouvait dire dans quels cas le décès du locataire mettra fin au contrat; tout dépend des circonstances dont l'appréciation appartient aux tribunaux.

(*a*) Je dis que l'engagement prend fin par l'expiration du terme convenu. Mais *quid,* lorsque le terme de l'engagement est indéterminé? L'une ou l'autre des parties ne peut alors le terminer sans donner avis à l'autre dans un délai raisonnable (voy., en ce sens, juge Wurtele, *Paquin* v. *Cité de Hull,* 11 L. N., p. 355). Dans le cas d'un engagement à tant par année, la cour d'appel a même jugé que l'employé avait droit à un avis de trois mois avant la fin de l'année: *McGreevy* & *Les Commissaires du Havre de Québec,* R. J. Q., 7 B. R., p. 17.

Je m'empresse d'ajouter que, dans certains cas réglés spécialement par la loi ou par les règlements municipaux, l'avis requis pour mettre fin à l'engagement doit être donné dans un délai expressément fixé (voy., par exemple, l'article 5615 S. R. P. Q., et l'article 223 de la loi de l'instruction publique, 62 Vict., ch. 28.

L'inexécution, par l'une des parties, de son contrat, donne également droit à l'autre partie d'en demander la résiliation, suivant les circonstances.

III. Regles qui regissent le contrat de louage de service personnel.—L'article 1670, qui ne se trouve pas au code Napoléon, et qui également, du moins en partie, est d'application générale, soumet, en ces termes, le contrat de louage aux règles communes aux contrats.

1670. "Les droits et obligations résultant du bail de ser-
" vice personnel sont assujettis aux règles communes aux con-
" trats (*a*). Ils sont aussi, dans les campagnes, sous certains
" rapports, régis par une loi spéciale; et, dans les villes et
" villages, par les règlements des conseils municipaux."

Il est impossible d'énumérer les lois spéciales qui régissent ce contrat; je puis indiquer l'article 624 du code municipal, et les art. 56[illegible] et suiv. S. R. P Q.

L'article 1671, que je cite d'après la rédaction que lui donne l'art. 6238 S. R. P Q., ajoute que "le louage des matelots
" est réglé par certaines dispositions contenues dans la loi
" impériale concernant la marine marchande, et dans les lois
" fédérales concernant l'engagement des matelots; celui des
" bateliers, communément appelés voyageurs, par la loi pro-
" vinciale concernant les voyageurs."

Cette loi provinciale se trouve aux articles 5627 et suiv. S. R. P. Q.; la loi fédérale, aux chapitres 74 et 75 S. R. C.

IV De la preuve du contrat de louage de domestiques et serviteurs de ferme.—Nous rencontrons ici une disposition qui déroge aux règles ordinaires de la preuve. Aux

(*a*) Il va sans dire que l'employé est responsable envers son maître des dommages qu'il cause à ce dernier par sa faute, dans l'exécution de son service, ou à raison des vices de son ouvrage. Et le juge Taschereau, *Lévêque* v. *Benoit*, M. L. R., 2 S. C., p. 357, a décidé que, même en loi, et en l'absence de convention spéciale, le maître peut retenir, sur le salaire de son employé, le montant des pertes qu'il a subies par sa faute.

On a jugé qu'un manufacturier a le droit de faire, pour la régie de sa fabrique, des règlements qui lient les ouvriers qui les connaissent, imposant, par exemple, des amendes à ceux qui arrivent tard à l'ouvrage: juge Champagne, *Boyer* v. *Slater*, 13 L. N., p. 274, et *Sigouin* v. *Montreal Woollen Mills Co.*, 14 L. N., p. 2.

Dans une cause de *Cyr* v. *Eddy*, 11 L. N., p. 194, le juge Wurtele a décidé que dans le cas d'hommes de chantier, employés au mois, le patron ne pouvait faire une réduction sur les gages du mois, sous prétexte que ces hommes n'auraient pas voulu travailler un jour de fête religieuse et civile.

termes de l'article 1669, tel que le modifie l'art. 5815 S. R. P. Q., "dans toute action pour salaire par les domestiques "ou serviteurs de ferme, le maître peut, à défaut de preuve "écrite, offrir son serment quant aux conditions de l'engage-"ment et sur le fait du paiement, en l'accompagnant d'un "état détaillé; mais ce serment peut être contredit comme "tout autre témoignage."

Dans sa première rédaction, l'article 1669 se lisait comme suit:

"Dans toute action pour salaire par les domestiques ou "serviteurs de ferme, le maître peut, à défaut de preuve "écrite, offrir son serment quant aux conditions de l'engage-"gement et aussi sur le fait du paiement, en l'accompagnant "d'un état détaillé.

"Si le serment n'est pas offert par le maître, il peut lui "être déféré, et il est de nature décisoire quant aux matières "auxquelles il est restreint."

A l'époque de la confection du code, il y avait là une dérogation notable aux règles de la preuve, dérogation d'ailleurs empruntée à l'ancien droit. Le domestique ou le serviteur de ferme, même quand il s'agissait d'une matière de moins de $50 (*a*), était obligé de s'en rapporter au serment du maître, que celui-ci pouvait offrir, et il ne pouvait contredire ce serment, qui était de nature décisoire sur les deux questions que mentionnait notre article (*b*). En cela l'ancien article 1669 ressemblait à l'article 1781 du code Napoléon, qui portait que le maître était cru à son affirmation pour la quotité des gages, pour le paiement du salaire de l'année échue et pour les acomptes donnés pour l'année courante.

Mais l'article 1781 du code Napoléon a été abrogé par la loi du 2 août 1868, et peu après, en 1878, par la loi 41-42 Vict., ch. 42, la législature de la province de Québec a donné à l'article 1669 de notre code sa rédaction actuelle. Par l'abrogation de l'article 1781 du code français, la preuve du salaire du domestique et du paiement de ce salaire se trouvait soumise aux règles du droit commun. Par la modification de notre article, au contraire, il y avait encore dérogation à ces règles, en ce que le maître pouvait offrir son serment,

(*a*) Et même quand il s'agissait d'un engagement à la journée: juge Chagnon, *Molleur* v. *Boucher*, 5 R. L., p. 568.

(*b*) Dans une cause de *Cyr* v. *Cadieux*, 17 L. C. J., p. 173, le juge Torrance, en 1872, a cependant jugé que le tribunal, après avoir pris la déclaration du maître, pouvait se déterminer par les circonstances.

alors que cette faculté était déniée aux parties dans les causes ordinaires, et cela quel que fût le montant en litige, mais le législateur était venu au secours du demandeur, en permettant à celui-ci de contredire le serment du maître par tout autre témoignage.

Mais, depuis l'époque de cette modification, les lois de procédure ont elles-mêmes été changées, et maintenant, pour peu que la preuve testimoniale soit admissible, les parties peuvent toujours offrir et donner leur témoignage en leur faveur, de sorte que, en permettant au maître d'offrir le sien, il n'y a qu'application des règles ordinaires de la preuve.

Sous un seul rapport, cependant, l'aticle 1669 déroge aujourd'hui au droit commun. Lorsque le maître offre son serment quant aux conditions de l'engagement et sur le fait du paiement, il n'y a pas à se demander si le montant en litige dépasse ou ne dépasse pas $50. Mais l'article modifié semble indiquer que quel que soit le montant du contrat, ce serment pourra être contredit comme tout autre témoignage. Si le maître *n'offre* pas son serment, et qu'il s'agisse d'un contrat de louage, stipulant un salaire de plus de $50, je crois que tout tombe sous l'empire du droit commun, et que le demandeur n'aura que la ressource de tenter d'obtenir l'aveu du défendeur, sans pouvoir diviser cet aveu dans les cas ou l'aveu reste indivisible, et sans pouvoir le contredire par une preuve testimoniale, car il s'agit d'une disposition exceptionnelle et qu'on ne saurait appliquer en dehors du cas textuellement prévu. Bien entendu, je suppose ici qu'il s'agit d'un contrat civil et non pas d'une matière de commerce.

L'aricle 1669 suppose que le domestique ou serviteur de ferme poursuit son maître pour salaire, et qu'il n'y a pas de preuve écrite. S'il le poursuit en dommages-intérêts pour renvoi de service, si le maître actionne son serviteur pour inexécution du contrat, si, enfin, une preuve écrite existe, il faut appliquer les règles ordinaires de la preuve. De même, ce n'est que quant aux conditions de l'engagement et au fait du paiement que le maître peut offrir son serment, quel que soit le montant en litige. Ainsi, il ne pourrait prouver de cette manière, et dans une cause où le montant en jeu dépasserait $50, un autre mode d'extinction de la dette que le paiement réel. Et pour être reçu à offrir son serment sur le fait du paiement, il faut qu'il l'accompagne d'un état détaillé. Tout est de droit rigoureux en cette matière (*a*).

(*a*) Dans une cause de *Lussier & Glouteney*, 9 L. C. R., p. 433, la

SECTION III.—DES VOITURIERS (*a*).

I. Definition.—On entend par *voiturier, lato sensu,* toute personne qui se charge, moyennant un prix, de transporter une personne ou une chose d'un lieu dans un autre. Le contrat de louage dont il s'agit ici est donc celui en vertu duquel le voiturier s'engage à effectuer ce transport. Seraient par conséquent voituriers, ceux qui font profession de transporter des personnes ou des choses d'un lieu à un autre, comme ceux qui, par occasion, entreprennent ce transport. Ce sont surtout les premiers que le code envisage, mais certaines des dispositions que je rapporterai s'appliquent aux uns comme aux autres (*b*).

,Subjectivement, il y a trois parties au contrat de louage qui se fait avec les voituriers. Ceux-ci sont les locateurs de leurs services, et on appelle ***expéditeur*** ou ***voyageur,*** le locataire qui loue ces services. Enfin la personne à qui la chose voiturée est adressée porte le nom de ***destinataire*** ou ***consignataire.*** Cette dernière personne n'est pas à proprement parler partie au contrat de voiture, mais elle acquiert le droit, en vertu de ce contrat, d'en exiger l'exécution, et de tenir le voiturier responsable des avaries que la chose voiturée éprouve par la faute de ce dernier.

II. Obligations des voituriers.—Les voituriers de profession ne sont pas, en principe, libres de refuser d'entreprendre le transport des personnes et des choses. Aux termes de l'article 1673, "ils sont tenus de recevoir et transporter

cour d'appel a décidé que les héritiers du maître doivent aussi être reçus à offrir leur serment tant sur la quotité du salaire que sur les paiements.

Les termes de l'article 1669 ne s'appliquent pas à l'engagement d'un garçon charretier (juge Casault, *Denis* v. *Poitras,* 3 Q. L. R., p. 162), ni a l'engagement d'un journalier employé à la journée (juge Gill, *Marier v. Lafrenière,* 10 R. L., p. 674), ou d'un roulier employé à transporter du bois (juge Wurtele, *Vaillancourt v. Libbey,* 10 L. N., p. 202).

A défaut de conventions contraires, l'engagement d'un domestique, à tant par mois, comprend sa pension, sa nourriture et son logement, en outre de ses gages: juge Gagné, *Gauthier v. Gauthier,* 2 R. de J., p. 478.

(*a*) La section correspondante du code Napoléon porte la rubrique *Des voituriers par terre et par eau.* C'est bien de ces voituriers qu'il s'agit dans notre section.

(*b*) Je puis indiquer ici la décision du juge Archibald, dans la cause de *Roussel* v. *Aumais,* R. J. Q., 18 C. S., p. 474. D'après cette décision, il y aurait une distinction à faire entre les obligations d'un voiturier public et celles d'un voiturier privé.

"aux temps marqués dans les avis publics toute personne "qui demande passage, si le transport des voyageurs fait "partie de leur trafic accoutumé, et tous effets qu'on leur "offre à transporter; à moins que dans l'un ou l'autre cas "il n'y ait cause raisonnable et suffisante de refus (*a*)."

Il s'agit donc, dans le cas des voituriers de profession, d'un contrat qui, pour être forcé, n'en est pas moins un véritable contrat formé par le concours des deux volontés, contrat qui peut d'ailleurs être exprès ou tacite, et qui existe dès que les effets à voiturer ont été remis au voiturier ou que la personne qui demande le transport pour elle-même s'est procuré un billet de passage (*b*). Mais, comme l'article 1673 le dit, le voiturier ne peut se refuser d'effectuer ce transport, à moins qu'il n'y ait des causes raisonnables et suffisantes de refus, causes qui seront pesées par les tribunaux. Un refus non justifié donne ouverture, en faveur de la partie lesée, à un recours en indemnité (*c*).

"Le transport des personnes et des choses sur les chemins de fer," dit l'article 1681, "est sujet à des règles "spéciales énoncées dans les lois fédérales et provinciales "concernant les chemins de fer." Il n'est pas nécessaire de rapporter ces règles ici, on les trouvera dans les lois auxquelles l'article 1681 renvoie. Quant au transport des personnes et des choses par bâtiment marchand, il en est question d'une manière spéciale aux articles 2407 et suiv., du code civil, qui n'entrent pas dans le cadre de cet ouvrage (d).

(*a*) Cette disposition ne se trouve pas au code Napoléon.

(*b*) On a même jugé que le voiturier est responsable du dommage encouru par un voyageur qui aurait été empêché, par la négligence de l'agent du voiturier, de s'embarquer sur un bateau, et de s'y procurer un billet pour le voyage: magistrat Tremblay, *Côté* v. *The North American Transportation Co.*, 7 R. de J., p. 534.

(*c*) Le voiturier public n'a pas le pouvir de restreindre son obligation de transporter des personnes ou des effets, par la publication d'un avis, sans donner une raison suffisante (cour d'appel, *Rutherford* & *Grand Trunk Railway Co.*, 20 L. C. J., p. 11); mais il peut fixer, suivant l'usage du commerce, l'heure qui lui convient pour prendre un chargement (juge Davidson, *Taylor* v. *Canada Shipping Co.*, M. L. R., 4 S. C., p. 371). Une compagnie de chemin de fer qui n'a pas encore publiquement commencé à transporter les voyageurs, peut refuser de les transporter, bien qu'elle en ait quelquefois transporté par exception: cour de revision, *McRea* v. *The Canadian Pacific Railway Co.*, M. L. R., 4 S. C., p. 187.

(*d*) Aux termes de l'article 1682, "les règles spéciales relatives "au contrat de fret et au transport des passagers par bâtiment " marchand, sont énoncées dans le quatrième livre."

Il est à peine nécessaire de dire que les articles 1681 et 1682 ne se trouvent pas au code Napoléon.

Pour compléter ce renvoi à des lois spéciales, je puis indiquer les dispositions du chapitre 82 des Statuts revisés du Canada concernant la responsabilité des entrepreneurs de transport par eau. Ces dispositions consacrent l'obligation de ces voituriers de transporter les personnes et les choses et leur responsabilité des effets qui leur sont remis pour transport. Mais il y a des restrictions à cette responsabilité. Ainsi ils ne sont pas responsables de la perte et des avaries arrivées sans leur faute ou leur participation actuelle, ou sans la faute ou la négligence de leurs agents, serviteurs ou employés:—

1° lorsque cette perte ou cette avarie résulte d'un incendie ou des dangers de la navigation;

2° lorsqu'elle arrive par le vice de la chose, ou de sa nature même, ou à raison de vol à main armée ou d'autre cause de force majeure;

3° lorsqu'il s'agit d'or, d'argent, de diamants, montres, bijoux ou pierres précieuses, argent monnayé ou valeurs, ou autres articles de grand prix qui ne sont pas des marchandises ordinaires, par suite de vol ou détournement, à moins que le propriétaire ou l'expéditeur, lors de leur livraison pour transport n'ait déclaré au voiturier la véritable nature et la valeur de ces choses, et que ces nature et valeur ne soient consignées au connaissement ou à un autre écrit (*a*).

Cette loi ajoute que les entrepreneurs de transport par eau seront responsables de la perte ou des dommages arrivés aux bagages des voyageurs sur leurs vaisseaux, et que le serment du voyageur fera preuve *prima facie* du montant des dommages; mais cette responsabilité ne dépasse pas la somme de cinq cents dollars, et ne s'étend pas à la perte ou avarie des articles précieux mentionnés plus haut, à moins que les véritables nature et valeur de ces articles ainsi perdus ou endommagés n'ait été déclarées et consignées tel que susdit.

On pourra comparer les dispositions de cette loi aux articles du code que je vais citer quant à la responsabilité du voiturier.

III. Responsabilite des voituriers—La responsabilité du voiturier a plus d'étendue que celle du locataire de choses; la loi l'assimile à la responsabilité qui incombe à l'aubergiste. Aux termes de l'article 1672, "les voituriers par terre et par "eau sont assujettis, pour la garde et conservation des "choses qui leur sont confiées, aux mêmes obligations que "les aubergistes, au titre *Du dépôt* (*b*)."

(*a*) Voy. une disposition analogue à l'art. 2433 du code civil.

(*b*) C'est la reproduction presque textuelle de l'article 1782 du code Napoléon.

Le dépôt fait entre les mains du voiturier est donc regardé comme un dépôt nécessaire. Nous reférant à l'article 1815, nous pouvons dire que le voiturier est responsable du vol ou du dommage des effets qui lui sont confiés, que ce vol ou dommage soit l'œuvre de ses serviteurs ou agents, ou d'étrangers.

Du reste, le code ne se contente pas du renvoi de l'article 1672 et pose en détail les règles qui régissent cette responsabilité.

Le moment où commence la responsabilité des voituriers, quand il s'agit du transport des choses, c'est celui de la réception de ces choses, soit qu'elles soient déjà placées dans leur voiture ou bâtiment, soit qu'elles leur aient été remises sur le port ou dans l'entrepôt, pour être placées dans leur voiture ou bâtiment (*a*).

C'est dire—et il n'en était peut-être pas besoin—que le voiturier répond de la chose du moment qu'elle lui a été remise. Elle est en effet dès ce moment placée sous sa garde, et le retard qu'il peut apporter à son expédition ne peut changer cette responsabilité (*b*).

Mais, comme tout débiteur d'une chose certaine et déterminée, le voiturier est libéré lorsque la perte ou l'avarie est causée par cas fortuit ou force majeure, et encore—ce qui ne ferait peut-être pas disparaître la responsabilité du débiteur d'une chose—lorsque cette perte ou avarie provient d'un vice de la chose elle-même.

C'est la disposition de l'article 1675, qui se lit comme suit:

1675. Ils sont responsables de la perte et des avaries des " choses qui leur sont confiées, à moins qu'ils ne prouvent " que la perte ou les avaries out été causées par cas fortuit

(*a*) C'est la disposition de l'article 1674 copié sur l'article 1783 du code Napoléon. Voici le texte de notre article:

1674. "Ils répondent non seulement de ce qu'ils ont déjà reçu " dans leur voiture ou bâtiment, mais encore de ce qui leur a été " remis sur le port, ou dans l'entrepôt, pour être placé dans leur " voiture ou bâtiment."

(*b*) Il n'est pas nécessaire que la chose ait été remise à l'employe du voiturier chargé spécialement de la recevoir; il suffit qu'elle ait été remise à un employé du voiturier, qui en a pris charge: juge Taschereau, *Tessier* v. *Le Grand Tronc*, 3 R. L., p. 31; juge Rainville, *Morrison* v. *The Richelieu and Ontario Nav. Co.*, 5 L. N., p. 71. Si des effets sont laissés par un voyageur dans un endroit exposé, mais après qu'un employé du voiturier lui a dit qu'il sont en sûreté dans cet endroit, le voiturier est responsable de leur perte: juge Power, *Bowker* v. *Wilson*, 5 L. C. R., p. 203.—*Contra*, juge Monk, *Torrance v. Richelieu Co.*, 2 L. C. L. J., p. 133.

"ou force majeure, ou proviennent des défauts de la chose "elle-même (*a*)."

Notre article consacre la règle du droit commun qui met à la charge de la personne qui l'invoque, la preuve du cas fortuit ou de la force majeure (art. 1200). Donc, dès que la chose confiée au voiturier est avariée ou perdue, la faute du voiturier est présumée, et il lui incombe de repousser cette présomption, en prouvant que la perte ou avarie a été causée par cas fortuit ou force majeure, ou provient des vices de la chose. C'est l'application au voiturier du principe de la faute contractuelle (*b*).

(*a*) Notre article est une copie textuelle de l'article 1784 du code Napoléon, sauf les mots "ou proviennent des défauts de la chose elle-même" qui ne se trouvent pas dans l'article 1784. Mais cette exception va de soi en France et n'avait pas besoin d'être admise par un texte exprès.

(*b*) Il suffit de prouver que la chose a été reçue par le voiturier en bon état, et n'a pas été rendue par lui, ou a été rendue en mauvais état, pour rejeter sur lui l'obligation de prouver le cas fortuit, ou l'absence de faute de sa part; cour d'appel, *Hart & Jones, Stuart's Rept.*, p. 589; même cour, *Grand Trunk & Atwater,* 18 L. C. J., p. 53; même cour, *Ouimet & Canadian Espress Co.,* 32 L. C. J., p. 79; même cour, *Richelieu & Ontario Nav. Co. & Fortier,* 34 L.C.J., 9, et M.L.R., 5 Q. B., p. 224. Pour s'exonérer de l'avarie ou la perte de la chose, le voiturier doit prouver positivement le cas fortuit ou le fait de force majeure qu'il allègue, ou au moins prouver que l'avarie ou la perte est arrivée par une cause qui ne lui est pas imputable, et sans sa faute ou négligence: cour d'appel, *Canadian Navigation Co., & Hayes,* 19 L. C. J., p. 269; même cour, *Canadian Navigation Co. & McConkey,* 1 L. N., p. 23; même cour, *Seymour & Sincennes,* 1 R. L., p. 716; même cour, *Canadian Pacific Railway & Pelland,* R. J. Q., 1 B. R., p. 311; même cour, *Richelieu and Ontario Nav. Co. & Pierce,* R. J. Q., 4 B. R., p. 8. Il ne lui suffit pas, pour invoquer la force majeure, de prouver que la perte est arrivée par une cause inexplicable; juge Smith, *Huston* v. *Grand Trunk Railway,* 3 L. C. J., p. 269.

Le fait que le propriétaire de la chose était présent, et accompagnait la chose pendant le transport, n'exonère pas le voiturier: cour de révision, *Robert* v. *Laurin,* 26 L. C. J., p. 378.

Le juge Purcell, de la cour de circuit de Montréal, a décidé que les compagnies de chars dortoirs ne sont pas responsables comme voituriers, et qu'on doit prouver directement leur faute: *Smith* v. *Pullman Palace Car Co.,* 5 R. de J., p. 423.

Dans tous les cas il est bien entendu, et il est à peine nécessaire de dire, que lorsque la faute ou négligence du voiturier est prouvée, il est responsible de la perte: cour d'appel *Borne & Perrault,* 2 R. de L., p. 75; juge Archibald, *Dunning v. The Richelieu and Ontario Nav. Co.,* R. J. Q., 6 C. S., p. 129; juge Mathieu, *Tremblay* v. *La cie de Navigation Richelieu et Ontario,* R. J. Q., 12 C. S., p. 210.

Le voiturier ne peut être tenu responsable envers un voyageur pour le temps qu'il a perdu à chercher son bagage, ni pour autres

Mais une question très intéressante, c'est celle de savoir si on peut appliquer l'article 1675 quand il s'agit du transport des personnes; en d'autres termes, la responsabilité du voiturier repose-t-elle dans ce cas sur une faute contractuelle, ou une présomption de faute, ou sur une faute délictuelle? La réponse à cette question est importante, surtout en ce qui se rapporte à la charge de la preuve, car si l'article 1675 peut être étendu au transport des personnes, la victime ou ses représentants n'ont qu'à prouver l'accident, tandis que s'il faut appliquer ici les règles qui régissent les quasi-délits, le voiturier ne sera condamné que si la preuve, qui incombe au demandeur, met à sa charge une faute qui a causé l'accident.

J'ai dit un mot de cette question dans mon tome 5, p. 675, note *a*. Comme je l'ai fait remarquer, la jurisprudence française se refuse à étendre l'article 1784 du code Napoléon au transport des voyageurs, mais cette solution est critiquée par des auteurs éminents, notamment par M. Baudry-Lacautinerie, *Louage*, t. 2, n° 1687.

Dans notre propre jurisprudence il y a eu un peu d'hésitation, mais le système de la faute délictuelle me paraît l'avoir emporté (*a*).

J'ai repoussé d'une manière générale le système de la faute contracteulle en matière de quasi-délits (*b*). Je crois qu'en principe la responsabilité de la personne que l'on recherche à raison d'un quasi-délit ne peut se baser que sur la faute, et que, sauf les cas exceptionnels où la loi présume l'existence de cette faute, la preuve en incombe à celui qui l'allègue. Puisqu'il en est ainsi, il s'ensuit que l'article 1675, qui rend le voiturier responsable des pertes ou avaries des choses qui lui sont confiées, s'il ne prouve que ces pertes ou avaries ont été causées par cas fortuit ou force majeure ou proviennent

dommages éloignés et indirects; juge Wurtele, *Provencher v. Canadian Pacific Railway*, M. L. R., 5 S. C., p. 9; juge Meredith, *Breton* v. *Grand Trunk*, 2 R. C., p. 237.

Il n'est pas tenu d'indemniser un commerçant pour la perte d'un client, résultant du défaut de délivrance, mais il est tenu de l'indemniser pour la perte du profit qu'il aurait fait sur la marchandise transportée: juge McCord, *Behan v. Grand Trunk*, 11 Q. L. R., p. 60.

(*a*) Voy. les arrêts que j'ai cités en mon tome 5, p. 385, note (*d*), et voy. aussi un arrêt de la cour d'appel, favorable au système de la faute contractuelle, dans la cause de *Carrière* & *Montreal Street Railway*, R. J. Q., 2 B. R., p. 399.

(*b*) Voy. la note sur la responsabilité des accidents du travail que j'ai ajoutée à mon tome 5, pp. 672 et suiv.

des vices de la chose, est nécessairement une disposition exceptionnelle, puisque la loi, dans le cas y mentionné, présume la faute du voiturier. Cela étant, je ne vois pas comment on étendrait l'article 1675 de manière à appliquer au transport des personnes une exception qui, aux termes mêmes de cet article, n'est décrétée que pour le transport des choses. Il y a une raison additionnelle qui, jusqu'à un certain point, confirme cette solution. Les choses ne peuvent se protéger contre les accidents, pas plus qu'elles ne peuvent y contribuer; le voiturier doit donc les protéger. Les personnes, au contraire, étant douées de raison, peuvent ordinairement, sinon éviter un accident, du moins se préserver dans une certaine mesure des conséquences fâcheuses qui peuvent en résulter (*a*). De plus elles peuvent être, et souvent elles sont, les victimes de leur propre imprudence. La raison qui a fait décréter l'article 1675, dans le cas du transport des choses, perd donc de sa force, lorsqu'il s'agit du transport des personnes, et le fait de l'accident ne crée pas une présomption défavorable au voiturier dans ce dernier cas comme dans le premier. Je crois donc qu'il faut restreindre l'article 1675 au cas qu'il prévoit, et que si un voyageur est tué ou blessé, la responsabilité du voiturier ne sera engagée que sur preuve d'une faute qui lui soit imputable et qui ait causé ou rendu possible l'accident dont on se plaint. Certains accidents et certaines situations périlleuses atténuent l'imprudence du voyageur, et quelquefois permettent de n'en tenir aucun compte; dans ces circonstances on conclut plus facilement à la responsabilité du voiturier, mais il n'en est pas moins vrai que cette responsabilité ne saurait avoir d'autre base qu'une faute démontrée par le demandeur.

Donc l'article 1675 doit être restreint au transport des choses, et dans ces limites il établit une présomption de faute que le voiturier doit repousser, et il ne le peut faire qu'en démontrant que la perte ou les avaries ont été causées par cas fortuit ou force majeure, ou proviennent des défauts de la chose elle-même.

Cependant l'article 1675 n'est pas d'ordre public, et les

(*a*) Je ne dis pas que cette raison, à elle seule, justifie pleinement la solution que j'adopte, car il arrive souvent des accidents que ne peuvent prévenir, ni même prévoir, les personnes qui en sont victimes. Mais comme dans un grand nombre de cas la personne peut se soustraire, par l'exercice d'une prudence ordinaire, aux suites d'un accident, alors que les choses sont absolument à la merci des événements, il n'y a pas lieu d'assimiler, d'une manière absolue, les personnes aux choses, comme le font les partisans de la doctrine contraire.

parties peuvent y déroger. Le plus souvent—car les entrepreneurs de transport cherchent à se soustraire à la disposition rigoureuse de notre article—le contrat ou le connaissement contiendra une clause dérogatoire. Mais une dérogation à une loi, même d'intérêt privé, ne se présume pas (*a*). De plus, le seul fait de l'acceptation du connaissement par l'expéditeur, ne suffit pas pour l'obliger à subir la clause dérogatoire que peut contenir ce connaissement, car, dans la hâte de l'expédition, dans l'impossibilité où il se trouvait d'en dicter les conditions, il se peut très bien qu'il n'ait pas pris garde a cette clause (*b*). Pour le proteger contre toute surprise, la loi ne lui appliquera la stipulation qui restreint la responsabilité du voiturier, qu'autant qu'il en a eu connaissance au moment de la confection du contrat. Tel est le but de l'article 1676 qui se lit comme suit:

1676. "Les avis par des voituriers de conditions spéciales " limitant leur responsabilité, ne lient que les personnes qui " en ont connaissance; et nonobstant tels avis et la connais- " sance qu'on peut en avoir, les voituriers sont responsables " lorsqu'il est prouvé que le dommage a été causé par leur " faute ou celle de ceux dont ils sont responsables (*c*)."

Notre article pose deux principes: 1° l'expéditeur n'est lié par la clause ou l'avis qui déroge à la responsabilité du voiturier que s'il en a eu connaissance ; 2° malgré l'existence de cet avis et la connaissance qu'en a eue l'expéditeur, le voiturier répond du dommage, lorsqu'il est prouvé que ce dommage a été causé par sa faute ou celle de ceux dont il est responsable (*d*).

(*a*) Il est bien entendu que le voiturier qui a limité sa responsabilité par des clauses spéciales, est tenu, pour se soustraire à cette responsabilité, de prouver que la perte des effets transportés est due à un accident prévu par ces conditions: juge Badgley, *Gaherty v. Torrance*, 4 L. C. J., p. 371; cour d'appel, *Richelieu and Ontario Navigation Co. & Fortier*, 18 R. L., p. 83.

(*b*) En ce sens: cour d'appel,, *Bikerdike & Murray*, 27 L. C. J., p. 320; juge Doherty, *Delorme v. Canadian Pacific Railway*, 11 L. N., p. 106. Ceci s'applique, à plus forte raison peut-être, à un billet de passage livré par le voiturier à un voyageur: cour d'appel, *Allan & Woodward*, 1 L. N., p. 458; cour de révision, *Gracie v. Canada Shipping Co.*, R. J. Q., 8 C. S., p. 472; juge Purcell, *Lafond v. Grand Tronc*, 5 R. de J., p. 316. -565

(*c*) Cet article ne se trouve pas au code Napoléon.

(*d*) Les compagnies de télégraphe sont souventî assimlées aux voituriers; alors, l'article 1676 s'appliquerait aux conditions spéciales que ces compagnies mettent en tête du blanc sur lequel elles font écrire les messages par les expéditeurs: juge Johnson, *Bell* v. *Dominion Telegraph Co.*, 25 L. C. J., p. 248; juge Jetté, *Watson v.*

Et d'abord l'expéditeur n'est lié par la clause ou l'avis dérogatoire que s'il en a eu connaissance, et, à mon avis, cette connaissance doit exister au moment de la confection du contrat, et alors que l'expéditeur peut refuser de s'y soumettre et de confier sa marchandise aux mains du voiturier. Si l'expéditeur a signé une déclaration comportant qu'il a pris connaissance de toutes les conditions du connaissement et y adhère, il semblerait difficile de lui permettre de soutenir plus tard qu'il a ignoré la clause dérogatoire (*a*).

Le deuxième principe que consacre l'article 1676 ne peut, tel que posé, souffrir aucune difficulté. Puisqu'il existe contre le voiturier une présomption légale de faute, lorsque la marchandise qu'on lui confie a été perdue ou avariée, il était naturel de décréter que le voiturier ne pourrait échapper à cette présomption par un acte unilatéral, par un simple avis inséré au connaissement. La connaissance même que l'expéditeur a pu avoir de cet avis ne peut affecter ses droits, car son silence a probablement eu pour cause sa conviction que toute protestation eût été inutile. Dans ces circonstances, le législateur protège l'expéditeur contre des conditions que le voiturier chercherait à lui imposer par un simple avis, et le voiturier reste responsable des dommages (*b*).

Montreal Telegraph Co., 5 L. N., p. 87; cour d'appel, *Great North Western Telegraph Co.* & *Laurance*, R. J. Q., 1 B. R., p. 1; juge Cimon, *Bérubé v. Great North Western Telegraph Co.*, R. J. Q., 14 C. S., p. 178.—Contra: juge Caron, *The Clarence Gold Co.* v. *The Montreal Telegraph Co.*, 8 Q. L. R., p. 94.

(*a*) Dans une cause de *Torrance* & *Allan*, 8 L. C. J., p. 57, la cour d'appel a donné effet à une clause dérogatoire contenue dans le connaissement; il était stipulé que si les marchandises, pour une cause quelconque, n'étaient pas expédiées par le premier vaisseau, elles pourraient être expédiées par le vaisseau suivant; il fut décidé que le voiturier n'était pas responsable des pertes résultant du délai.

Il convient de signaler que dans le cas de billets de passage ou de connaissements pour lesquels les prix réguliers ne sont pas chargés par le voiturier, ce dernier peut bien, en considération de ce fait, stipuler des conditions spéciales que le voyageur ou expéditeur sera en général présumé avoir connues (juge Gill, *Packard v. Canadian Pacific Railway*, M. L. R., 5 S. C., p. 64; cour d'appel, *Mongenais* & *Allan*, R. J. Q., 1 B. R., p. 181). Si les effets à transporter sont fragiles, le voiturier peut, par une stipulation spéciale, s'exempter du risque, à moins que certaines conditions ne soient remplies. (Voy. la dernière cause citée, *Mongenais* & *Allan;* voy. aussi *Pigeon* v. *Dominion Express*, R. J. Q., 11 C. S., p. 276, Champagne J).

(*b*) Ce principe a reçu son application dans les causes suivantes: cour supérieure, *Samuel* v. *Edmonstone*, 1 L. C. J., p. 89; juge Smith, *Huston* v. *Grand Trunk*, 3 L. C. J., p. 269; juge Berthelot, *Harris* v. *Edmonstone*, 4 L. C. J., p. 40; cour d'appel, *Grand Trunk*

J'ajoute que l'expéditeur ayant—l'article 1675 le suppose—prouvé la faute, soit du voiturier, soit de ses préposés, on ne peut lui opposer la connaissance qu'il a eue d'un avis donné par le voiturier où celui-ci a stipulé qu'il ne répondrait pas de cette faute. Evidemment, la preuve de cette faute, dans ce cas, incombe à l'expéditeur.

Mais l'article 1676 s'applique-t-il même lorsque l'expéditeur a expressément adheré à la clause qui limite la responsabilité du voiturier? En d'autres termes, cet article, qui prononce l'inefficacité d'un contrat implicite, rend-t-il inopposable à l'expéditeur un contrat exprès, par lequel celui-ci aurait renoncé à la présomption légale de l'article 1675 et aurait d'avance absous le voiturier de toute responsabilité? Le plus souvent la considération de ce contrat est la réduction des frais de transport, et, de ce côté, ce contrat est à l'avantage des deux parties, de l'expéditeur, car il bénéficie d'un tarif réduit, et du voiturier, puisqu'il échappe aux conséquences d'une faute qu'il n'a pu, le plus souvent, empêcher ni même prévoir.

Ecartons l'hypothèse où le voiturier aurait stipulé l'immunité du préjudice causé par sa propre faute, car une telle stipulation serait immorale (*a*).

Mais la clause qui veut que le voiturier ne réponde point de la faute de ses préposés est-elle légale et obligatoire à l'égard de l'expéditeur qui l'a acceptée par un contrat exprès?

La jurisprudence de la province de Québec répondait négativement à cette question (*b*), lorsqu'en 1897, la cour suprême a décidé, dans la cause de *The Glengoil Steamship Co.* & *Pilkington* (28 *Supreme Court Repts,* p. 146), qu'une condition dans un connaissement portant que les propriétaires

& *Mountain,* 6 L. C. J., p. 173; juge Torrance, *Campbell* v. *Grand Trunk,* 1 R. C., p. 475; juge Cimon, *Ward* v. *McNeil,* R. J. Q., 11 C. S., p. 501.

Mais il faut remarquer que la stipulation, par le voiturier, d'une clause dérogatoire, à pour effet de rejeter sur l'expéditeur la preuve de la faute ou négligence du voiturier ou de ses employées: juge Champagne, *Drainville* v. *Canadian Pacific Railway,* R. J. Q., 22 C. S., p. 480, cour de révision, *Mathys* v. *The Manchester Liners,* R. J. Q., 25 C. S., p. 426; juge Pagnuelo, *Brasell* v. *Grand Tronc,* R. J. Q., 11 C. S., p. 150.

(*a*) Voy., en ce sens, *Rendall* v. *Black Diamond Steamship Co.,* R. J. Q., 10 C. S., p. 257, cour de revision.

(*b*) Voy., notamment: *The Great North Western Telegraph Co.* & *Laurance,* R. J. Q., 1 B. R., p. 1; *Mongenais* & *Allan,* R. J. Q., 1 B. R., 184; *The Richelieu and Ontario Navigation Co.* & *Fortier,* M. L. R., 5 Q. B., p. 236.

d'un navire ne répondront pas de la faute du capitaine ou de l'équipage, ou de leurs autres préposés ou agents, n'est pas contraire à l'ordre public et n'est pas prohibée par la loi dans la province de Québec (*a*).

C'est le juge en chef actuel, sir H. E. Taschereau, qui a parlé au nom de la cour suprême. Il a qualifié de proposition surprenante (*astounding proposition*) la doctrine qu'une condition permise en Angleterre et dans six provinces du Canada, serait immorale et contraire à l'ordre public dans la province de Québec. Il a fait une distinction entre le contrat implicite qui résulterait de l'existence d'un simple avis connu de l'expéditeur, et le contrat exprès qui exempterait le propriétaire du navire de la responsabilité de la faute de ses préposés. L'article 1676, dit-il, doit être restreint au cas qu'il prévoit, c'est-à-dire le cas d'un simple avis donné par le voiturier, et ne saurait rendre illégal un contrat formel accepté par l'expéditeur qui rend le propriétaire du navire indemne lorsque la perte ou l'avarie provient de la faute de ses préposés.

L'argument de texte que formule l'éminent magistrat n'est pas dénué de force, car l'article ne parle que d'un simple avis limitant la responsabilité du voiturier, et il est indiscutable qu'un consentement implicite ou présumé est beaucoup moins énergique, et partant plus difficile à opposer à l'expéditeur, qu'un consentement exprès et formel. Mais il est beaucoup moins sûr que l'article 1676 contienne une disposition exceptionnelle assujettie à l'interprétation restrictive, car la responsabilité du commettant pour la faute de ses préposés est décrétée par la loi (art. 1054), et il s'ensuit qu'on ne saurait présumer que la victime de cette faute a d'avance renoncé à la protection que la loi lui a ainsi assurée.

A mes yeux toute la question est de savoir si l'article 1676 est d'ordre public ou d'ordre privé, car dans le dernier cas on peut y déroger par une convention particulière (argument *a contrario* de l'article 13).

Ce n'est pas, à mes yeux, un argument sérieux, que de dire que ce qui n'est pas contraire à l'ordre public en Angleterre et dans six provinces du Dominion, ne saurait être regardé comme contraire à l'ordre public en la province de Québec. Notre code contient un grand nombre de dispositions d'ordre public interdisant des contrats qui, loin d'être contraires

(*a*) Cette jurisprudence a été suivie par la cour de revision, dans la cause de *Mathys* v. *The Manchester Liners*, R. J. Q., 25 C. S., p. 426.

à l'ordre public en d'autres pays, voire même en Angleterre et dans les provinces anglaises du Dominion, sont au contraire expressément permis dans ces pays ou provinces. Ainsi, la disposition de l'article 1301 est jugée être d'ordre public en la province de Québec, et elle n'existe ni en France, ni en Angleterre, ni dans les pays dont le droit civil anglais est le droit commun. De plus, les avantages entre mari et femme sont contraires à l'ordre public ici et expressément permis en d'autres pays. Je repousse donc cet argument de droit comparé comme étant entièrement dénué de force probante.

Il est beaucoup moins certain que l'article 1054, qui rend le maître responsable du fait dommageable de son préposé, et cela en vertu d'une présomption légale de faute qu'il ne peut repousser (*a*), soit d'ordre public, même en la province de Québec. L'article 1054 rend le maître responsable de la faute de son préposé, parce qu'il a eu tort de choisir un employé infidèle ou négligent. Mais le plus souvent ce choix a été l'objet de la plus grande attention possible. Et du reste, il peut se faire que le maître n'ait eu, au moment du fait dilectueux ou quasi-dilectueux, aucun moyen de le prévenir. Ainsi, comment le propriétaire d'un navire peut-il contrôler les actes du capitaine et des matelots pendant le voyage? Et peut-il être immoral de lui permettre de stipuler qu'il ne répondra pas d'une faute qu'il n'a pu ainsi prévenir? On admet en France que l'armateur peut se faire décharger conventionnellement de la responsabilité du fait de ses préposés (*b*). Il me semble que l'article 1054 n'est nullement d'ordre public. Si donc cet article n'est pas d'ordre public, les parties peuvent y déroger, et elles peuvent également déroger à la disposition de l'article 1676. J'en conclus qu'un contrat exprès exemptant le voiturier des fautes de ses préposés serait licite. Mais s'il y a eu faute personnelle du voiturier, la clause qui l'exempterait de responsabilité serait immodale et nulle (*c*).

(*a*) J'ai dit (voy. mon tome 5, p. 683) que, contrairement à l'opinion générale, M. Jousserand enseigne que la responsabilité des maîtres et commettants n'est pas fondée sur une présomption de faute, mais sur la loi seule.

(*b*) C'est l'opinion commune, mais il y a des dissidents. Voy. M. Baudry-Lacantinerie, *Louage*, t. 2, n° 1729.

(*c*) Pour faire connaître les solutions qu'admet ou que repousse la jurisprudence française, je ne puis mieux faire que de renvoyer le lecteur au traité *Du louage* de M. Baudry-Lacantinerie, t. 2, nos. 1722 et suiv.

Revenant aux dispositions qui régissent, en l'absence de toute convention contraire, la responsabilité des voituriers, nous trouvons deux dérogations à la règle de l'article 1675, la première étant une dérogation spéciale et la seconde une dérogation de droit commun.

La dérogation spéciale est énoncée en ces termes par l'article 1677:

1677. "Ils (les voituriers) ne répondent pas des sommes " considérables en deniers, billets, ou autres valeurs, ni de " l'or, de l'argent, des pierres précieuses et autres articles " d'une valeur extraordinaire contenus dans des paquets reçus " pour être transportés, à moins qu'on ne leur ait déclaré " que le paquet contenait tel argent ou autre objet.

" Cette règle néanmoins ne s'applique pas au bagage person- " nel des voyageurs, lorsque la somme ou les effets perdus " sont d'une valeur modérée et convenable à la condition du " voyageur, et le voyageur doit être pris à son serment sur " la valeur des choses composant tel bagage."

Il n'y a pas, au code Napoléon, de disposition semblable à celle de notre article 1677, et la question qu'elle résout est très controversée en France. Dans l'ancien droit on admettait ce tempérament à l'égard des aubergistes (*a*), mais même cette solution est contestée dans le droit français moderne. On admet que si l'expéditeur, pour payer un tarif inférieur à celui que le voiturier exige pour des objets précieux, a donné aux objets transportés une qualification qui ne leur appartenait pas, il ne pourra exiger une indemnité supérieure a la valeur qu'il a déclarée; mais lorsqu'un voyageur a négligé de déclarer la valeur de bijoux ou effets précieux qu'il a refermés dans ses bagages, plusieurs auteurs tiennent le voiturier responsable de la valeur intégrale de ces objets; d'autres font exception pour le cas où les sommes d'argent ou effets précieux sont d'une valeur exagérée eu égard à la condition du voyageur (*b*).

Notre article distingue entre le cas de l'expéditeur d'objets précieux, et celui du voyageur qui a renfermé de tels objets dans ses malles.

Dans le cas de l'expéditeur, si la somme est considérable, ou s'il s'agit de l'or, de l'argent, de pierres précieuses ou autres articles d'une valeur extraordinaire, notre article libère le voiturier de toute responsabilité, à moins que l'expéditeur

(*a*) Voy. les auteurs que les codificateurs citent sous l'article 1677.

(*b*) M. Baudry-Lacantinerie, *Louage*, t. 2, nos 1704 et suiv.

n'ait déclaré que le paquet renfermait tel argent ou autre objet. Donc il n'y a pas seulement ici réduction de l'indemnité, comme dans le cas de l'aubergiste (voy. l'art. 1815), mais libération absolue de toute responsabilité.

Dans le cas du voyageur, la responsabilité du voiturier est plus rigoureuse, mais elle n'existe encore que si la somme ou les effets perdus sont d'une valeur modérée et convenable à la condition du voyageur. Si, au contraire, la valeur des effets est extraordinaire. le voyageur ne pourra en tenir le voiturier responsable que s'il lui a déclaré cette valeur; et au cas de telle déclaration, il ne peut réclamer une valeur supérieure à celle qu'il a déclarée, sauf au voiturier à prouver, s'il le peut, que la valeur réelle des objets avariés ou perdus est au dessous de ce chiffre.

La question de savoir si la valeur des bagages est modérée, eu égard à la condition du voyageur, est une question de fait qui est forcément abandonnée à l'arbitrage des tribunaux (*a*).

L'article 1677 ajoute que le voyageur doit être pris à son serment sur la valeur des choses composant tel bagage. Je ne crois pas que le législateur ait voulu donner à ce serment l'effet d'un serment décisoire (*b*), mais seulement permettre au voyageur de prouver cette valeur par son serment. Depuis, cependant, que les parties sont admises à témoigner en leur faveur, cette disposition n'offre rien d'exceptionnel. Il est donc loisible au voiturier—si la chose lui est possible—de contredire cette preuve, par une preuve contraire

La deuxième dérogation à la règle de l'article 1675 est de droit commun, puisque ce n'est que l'application du principe qui veut que le débiteur d'une obligation soit libéré lorsque

(*a*) Voy., toutefois, l'art. 3 du chap. 82 des S. R. C., qui limite la responsabilité des voituriers par eau à la somme de $500.

Si une malle de voyage contient une forte somme d'argent, le voyageur est tenu de le déclarer, et de se conformer aux indications du voiturier pour la garde de cette malle (cour d'appel, *Sénécal* & *Richelieu Co.*, 15 L. C. J., p. 1); cependant, le voiturier est responsable, s'il ne s'agit que d'un montant raisonnable pour dépenses de voyage, mais il n'est pas responsable pour des effets de joaillerie (juge Meredith, *Cadwallader* v. *Grand Tronc*, 9 L. C. R., p. 169), à moins que ces effets ne soient des bijoux qu'une voyageuse a droit d'emporter avec elle (juge Badgley, *McDougall* v. *Torrance*, 4 L. C. J., p. 132; même juge, *McDougall* v. *Allan*, 12 L. C. R., p. 321. Les effets d'un voyageur peuvent aussi comprendre des articles de peu Pagnuelo, *Davidson* v. *Canada Shipping Co.*, 19 R. L., p. 558. de valeur qu'il emporte avec lui comme présents à ses amis: juge

(*b*) La version anglaise de notre article le démontre d'une manière bien évidente; elle dit: "the traveller *is entitled* to be examined upon "oath in proof of the value of the things composing such baggage."

l'exécution de cette obligation est devenue impossible sans sa faute et avant qu'il fût en demeure de l'exécuter. L'article 1678, qui applique ce principe au contrat de transport, se lit comme suit:

1678. " Si, par suite d'un cas fortuit ou de force majeure, " le transport de la chose et sa délivrance, dans le temps sti- " pulé, n'ont pas lieu, le voiturier n'est pas responsable des " dommages résultant du retard (*a*)."

On trouvera à l'article 2433 une disposition plus détaillée qui reproduit en substance la règle énoncée par les articles 1677 et 1678. On remarquera que l'incendie et les dangers de la navigation, lorsqu'il n'y a pas eu faute actuelle ou participation du propriétaire d'un bâtiment de mer, ou faute ou négligence de ses agents, serviteurs et employés, sont classés parmi les événements qui libèrent le voiturier de toute responsabilité (*b*).

IV. Restitution des marchandises.—Notre code ne pose, en cette section, aucune règle quant à la remise des marchandises au destinataire. Nous pouvons cependant, nous aider de quelques dispositions qui se trouvent au titre *De l'affrètement*.

Puisque la seule fonction du voiturier est de transporter au lieu de leur destination les objets qui lui sont confiés, il s'ensuit que, le voyage terminé, il doit les remettre sans délai au consignataire (*c*), sur production du connaissement et paiement des frais de transport, si ces frais n'ont pas déjà été payés par l'expéditeur (art. 2428). Quant à cette livraison, le voiturier doit suivre les indications qui lui sont fournies par l'expéditeur et qui sont ordinairement énoncées au connaissement ou à la lettre de voiture. On enseigne que l'ex-

(*a*) Il n'y a pas d'article semblable au code Napoléon, et notre article aurait pu également être omis, car il n'est que l'application du droit commun. D'ailleurs, en rendant le voiturier responsable de la perte ou des avaries des choses qui lui sont confiées, l'article 1675 a déjà réservé le cas de la force majeure.

(*b*) Hors le cas forfuit ou de force majeure, le voiturier est resresponsable des dommages qu'il cause par le retard à transporter dans un délai raisonnable, au lieu de leur destination, les choses à lui confiées: juge Papineau, *Pontbriand* v. *Grand Tronc*, M. L. R., 3 S. C., p. 61; juge Doherty, *Delorme* v. *Canadian Pacafic Railway*, 11 L. N., p. 106.

(*c*) Le voiturier ne peut contester le titre de l'expéditeur à la propriété de la chose transportée: juge Archibald, *Aubry-LeRevers* v. *Canadian Pacific Railway*, R. J. Q., 12 C. S., p. 128.

péditeur peut, avant la livraison, donner un contre-ordre au voiturier et que celui-ci doit y obtempérer (*a*), pourvu que l'expéditeur lui remette la lettre de voiture (*b*). Souvent, d'après les indications du connaissement, la remise au destinataire ne doit se faire que sur le paiement du prix des marchandises, et alors le voiturier se rend responsable de ce prix s'il les remet au destinataire sans en exiger le paiement.

Les effets voiturés doivent être remis en bon état, et le voiturier répond, suivant les principes que j'ai exposés, de toute avarie qui ne provient pas d'un cas fortuit ou des vices de la chose. Le destinataire a le droit de vérifier l'état de la marchandise avant de l'accepter, et peut la refuser si elle est avariée ou si on ne lui en offre qu une partie (*c*). Ordinairement le voiturier donne avis au destinataire de l'arrivée des effets. Dans le cas de l'affrètement, il suffit que le maître donne un avis public de l'arrivée du navire, et alors le consignataire est tenu de recevoir la marchandise dans les vingt-quatre heures après tel avis, et après l'expiration de ce délai, le maître peut déposer la cargaison sur le quai, aux risques et à la charge du consignataire ou du propriétaire (art. 2430). Mais rien ne paraît obliger le voiturier de donner tel avis, à moins qu'il n'en ait été chargé par la lettre de voiture (*d*).

(*a*) Voy., en ce sens, *Campbell* v. *Jones,* 9 L. C. R, p. 10, et 3 L. C. J., p. 96, Smith, J.

(*b*) M. Baudry-Lacantinerie, ouvrage cité, n° 1735.

(*c*) On a jugé que le consignataire d'effets transportés ne peut refuser de les recevoir du voiturier, parce qu'ils auraient été endommagés, ou parce qu'ils n'ont pas été transportés dans le temps voulu; il n'aurait qu'un recours en dommage: cour d'appel *Halcrow* & *Lemesurier,* 21 R. L., p. 28; juge Mathieu, *Bailly* v. *Richelieu and Ontario Nav. Co.,* 20 R. L., p. 127. J'ajoute, toutefois, que la lecture de ces jugements ne m'a pas convaincu qu'on avait l'intention de poser ce principe d'une manière absolue. C'est non seulement le droit du consignataire de refuser de recevoir une marchandise avariée, mais il risque de compromettre ses droits s'il ne la refuse pas. Dans le cas de tel refus d'accepter les effets, le voiturier est tenu d'avertir immédiatement l'expéditeur: juge Pagnuelo, *Gauvreau* v. *Dominion Express Co.,* 18 R.L, p. 301; juge Tait, *Cottingham* v. *Grand Tronc,* M.L.R., 7 S.C., p. 185.

(*d*) M. Baudry-Lacantinerie, n° 1753.

La responsabilité du voiturier cesse dès lors qu'il a remis les effets au lieu de leur destination: juge Caron, *Leclerc* v. *Gaherty,* 7 Q. L. R., p. 30; juge Lynch, *Benoleil* v. *Durocher,* R. J. Q., 13 C. S., p. 260; juge Pagnuelo, *Beaume* v. *Jacques,* 9 R. de J., p. 389. Néeamoins, si le voiturier dépose les effets dans un endroit qui lui appar-

C'est au moment de prendre livraison que le destinataire doit vérifier l'état de la marchandise, et l'acceptation de cette marchandise et le paiement des frais de transport, sans protestation, éteignent toute action contre le voiturier à raison d'avaries subies par les effets voiturés, à moins toutefois que l'avarie ne fût telle qu'elle ne pût alors être connue, et dans ce dernier cas la réclamation doit être faite sans délai après la découverte de l'avarie. C'est la disposition de l'article 1680, qui se lit comme suit:—

1680. "La réception de la chose transportée accompa-
" gnée du paiement des frais de transport, sans protestation,
" éteint tout droit d'action contre le voiturier, à moins que
" la perte ou l'avarie ne soit telle qu'elle ne pût alors être
" connue, auquel cas la réclamation doit être faite sans délai
" après que la perte ou le dommage a été connu du récla-
" mant (*a*)."

On le voit, le destinataire doit vérifier avec soin l'état de la marchandise avant de l'accepter et de payer le prix de transport, et le voiturier doit lui accorder toute facilité aux fins de cette inspection. Si les avaries pouvaient être constatées *de visu*, l'acceptation des marchandises et le paiement des frais

tient, en attendant que le consignataire les reçoive, il continue d'être responsable, non comme voiturier, mais comme dépositaire: cour d'appel, *Grand Trunk Railway* & *Gutman*, 3 R. L., p. 452; cour de revision, *Simpson* v. *Grand Trunk Railway Co.*, R. J. Q., 4 C. S., p. 148. A l'égard du bagage personnel des voyageurs, on a toutefois jugé que la reponsabilité du voiturier cesse entièrement, dès que le voyageur est arrivé à sa destination, à moins qu'un nouveau contrat n'ait lieu pour prolonger la responsabilité du voiturier: juge Meredith, *Hogan* v. *Grand Trunk*, 2 Q. L. R., p. 142; cour d'appel, *Kellert* & *Grand Trunk*, 22 L. C. J., p. 257. Mais il faut admettre que le voyageur a droit à un délai raisonnable pour faire enlever ses bagages, et que, pendant ce délai, le voiturier reste responsable: cour d'appel, *Canada Shipping Co.* & *Davidson*, R. J. Q., 1 B. R., p. 298.

(*a*) Aux termes de l'art. 105 du code de commerce français, tel qu'il existait lors de la mise en vigueur de notre code civil, la réception des objets transportés, et le paiement du prix de la voiture, éteignaient toute action contre le voiturier. La loi du 11 avril 1888 a modifié cette disposition en accordant au destinataire un délai de trois jours, non compris les jours fériés, pour notifier au voiturier, par un acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée, sa protestation motivée, toute stipulation contraire étant nulle et sans effet. Notre article est plus rigoureux quant aux avaries qui peuvent être découvertes par l'inspection des effets, tout en protégeant le destinataire contre son acceptation des marchandises lorsque la perte ou l'avarie est telle qu'elle ne pût alors être connue.

de transport donnent au voiturier une fin de non recevoir absolue contre toute action que lui intenterait le destinataire ou l'expéditeur.

Maintenant, si les avaries ne pouvaient être constatées *de visu* et sur inspection de la marchandise, le destinataire doit faire sa réclamation sans délai, dit l'article 1680, après que la perte ou le dommage a été connu du réclamant. Sans délai, à mon avis, veut dire sans retard inutile, c'est-à-dire sous un délai raisonnable (*a*).

Notre article ne dit pas sous quel délai l'action devra être intentée.

Le nouvel article 108 du code de commerce francais établit une prescription d'un an à l'égard de toute action que l'on intente contre un voiturier pour cause d'avarie. Je ne connais d'autre prescription qui puisse être appliquée à cette action, si ce n'est celle de cinq ans que l'article 2260 décrète généralement en matière commerciale. Il ne peut être question de la prescription de l'article 2261 contre les délits et quasi-délits, car la responsabilité du voiturier résulte d'un contrat.

V. Droit de retention du voiturier.—Le voiturier, qui remplit un devoir impérieux en se chargeant du transport d'effets (art. 1673), peut, ou bien exiger le paiement des frais de voiture de l'expéditeur, ou bien les réclamer du destinataire lors de la livraison. Pour le protéger, la loi lui accorde le droit de retenir la chose voiturée jusqu'au paiement de ces frais "Le voiturier", dit l'article 1679, "a droit de retenir la chose transportée jusqu'au paiement du voiturage ou "du fret." Ce droit de rétention est reconnu en France comme en cette province.

Ce droit de rétention pour les frais du voiturier peut s'appliquer aux frais occasionnés par le retard dans le déchargement: juge Doherty, *Murray* v. *Grand Trunk,* 5 R. L., p. 746.

(*a*) Le voiturier doit être averti aussitôt, afin qu'il puisse vérif[illegible] les faits: cour d'appel, *Gaherty* & *Torrance*, 6 L. C. J., p. 313. [illegible] a décidé qu'un retard de plusieurs mois à reclamer met fin à [illegible] reclamation: cour d'appel, *Swinburne* & *Massue, Stuart's Repts.*, p. 569. D'autre part, le conseil privé, *Moore* & *Harris,* 1 *App. Cas.*, p. 318, a décidé qu'un retard de plusieurs semaines ne constituerait pas par lui-même, et à lui seul, un empêchement qui mettrait fin à la réclamation. Dans cette même cause de *Moore* & *Harris,* et aussi dans une cause de *Gélinas* v. *Canadian Pacific Railway* (juge Champagne, R. J. Q., 11 C. S., p. 253), il a été décidé qu'une condition, contenue dans un connaissement, qui restreint le délai pour faire la réclamation, est une condition raisonnable et doit être observée.

Le droit de rétention subsiste lors même que la voiturier a déchargé les effets transportés, et les a déposés à l'endroit de leur destination, sans s'en déposséder: juge Mathieu, *Varieur* v. *Rascony,* 17 R. L., p. 105; cour de révision, *Groulx* v. *Wilson,* R. J. Q., 1 C. S., p. 546.

La livraison des effets transportés et le paiement des frais de transport sont deux obligations concomitantes, et le voiturier ne peut exiger le paiement des frais avant d'avoir livré les effets: cour de revision, *Beard* v. *Brown,* 15 L. C. J., p. 136; juge Loranger, *Stout* v. *King,* R. J. Q., 3 C. S., p. 51. Cependant, dans une ancienne cause de *Brewster* v. *Hooker,* 7 L. C. R., p. 55, il a été décidé que l'offre faite au voiturier de lui payer les frais de transport au fur et à mesure que les effets étaient enlevés était insuffisante. Dans tous les cas, le voiturier ne peut exiger le paiement de ses frais sans en justifier le montant et la nature: cour d'appel, *Poindron* & *The American Express Co.,* R. J. Q., 12 B. R., p. 311.

Aux termes de la loi provinciale concernant les chemins de fer (S. R. P. Q., art. 5125 et suiv.), les compagnies de chemin de fer qui tombent sous le coup de cette loi peuvent faire vendre les effets qu'elles ont voiturés, lorsque les taux de péage n'ont pas été payés dans le délai de six semaines, et retenir, sur le produit de la vente, les taux comme tous les frais et dépens de la détention et de la vente (S. R. P. Q., art. 5172, par. 3).

Les paragraphes 4, 5 et 6 du même article 5172 parlent de la vente des effets confiés à des voituriers et qui ne sont pas réclamés dans les douze mois, de l'emploi des deniers et de l'augmentation ou diminution des taux de péage. Comme une loi votée à la dernière session de la législature a étendu l'application de ces paragraphes, il convient de les citer ici.

4. " Si des effets restent entre les mains de la compagnie, " sans être reclamés pendant l'espace de douze mois, la compagnie peut, à leur expiration, et en en donnant avis public pendant six semaines, par une annonce dans un ou plusieurs " journaux de la localité où se trouvent ces effets, les vendre " aux enchères publiques, au temps et au lieu mentionnés " dans cette annonce, et retenir, à même le produit de la vente, " les taux et les frais raisonnables d'emmagasinage, de l'an- " nonce et de la vente de ces effets.

" Toute balance du produit de cette vente est conservée " par la compagnie, pendant trois autres mois, pour être " payée à quiconque y a droit.

5. " Dans le cas où cette balance ne serait pas reclamée " avant l'expiration du délai en dernier lieu mentionné, elle

" est payée au trésorier de la province, pour les usages généraux de cette dernière jusqu'à ce qu'elle soit reclamée par la " personne qui y a droit (a).

6. " Les taux peuvent être réduits et de nouveau augmentés, en tout ou en partie, aussi souvent qu'il est jugé " nécessaire pour les intérêts de l'entreprise ; mais les mêmes " taux sont exigés dans le même temps et dans les mêmes " circonstances, de toute personne et sur tous les effets, de " manière à ce qu'aucun avantage, privilège ou monopole " injuste ne soit accordé à aucune personne ou classe de personnes par tout règlement relatif aux taux."

La législature, par la loi 5 Ed. VII, ch. 28, intitulée "loi " amendant le code civil, relativement aux effets non reclamés entre les mains des voituriers," a ajouté les deux articles suivants à la suite de l'article 1682 du code civil :—

1682*a*. " Les paragraphes 4, 5 et 6 de l'article 5172 des " Statuts refondus s'appliquent à tous les voituriers ne tombant pas sous le coup des articles 1681 et 1682."

1682*b*. " Les effets contenus dans les colis, boîtes ou valises fermés doivent être exhibés aux enchérisseurs avant " d'être adjugés."

Les voituriers qui tombent sous le coup des articles 1681 et 1682, ce sont les compagnies de chemin de fer et de navigation. Or la rédaction de l'article 1682*a*, prise, à la lettre, signifierait, *a contrario,* que l'on ne doit pas appliquer les paragraphes 4, 5 et 6 de l'article 5172 S. R. P. Q. aux compagnies de chemin de fer pour lesquelles ces paragraphes ont été décrétés. Il est évident que telle n'a pas été l'intention du législateur qui n'a voulu que donner une application générale à ces paragraphes.

Quand aux compagnies de navigation, elles tombent sous le contrôle du parlement fédéral et la loi Ed. VII, ch. 28 ne pouvait les comprendre.

VI. Du cas ou plusieurs voituriers se sont charges successivement du transport d'une chose.— Il arrive fréquemment qu'une chose passe successivement entre les mains de plusieurs voituriers, dont le dernier la rend à destination. En cas de perte ou d'avarie, il est souvent difficile de déterminer celui des voituriers qui doit en répondre. Naturellement chaque voiturier répond des avaries qui sont sur-

(*a*) Il y a des dispositions au même effet que ces deux articles, à l'article 280 de l'acte (fédéral) des chemins de fer 1903, 3 Ed. VII, ch. 58. Ces dispositions, toutefois, sont plus complètes, car elles permettent à la compagnie de disposer immédiatement d'effets périssables.

venues à la chose pendant qu'il en avait la garde. Mais le propriétaire ne traite ordinairement qu'avec le premier voiturier, qui s'engage à effectuer ou à faire effectuer le transport, et dans ces circonstances il est bien fondé, en l'absence d'une convention contraire, à le tenir responsable des avaries, sauf le recours du premier voiturier contre les autres (*a*). Entre eux, comme chaque voiturier est censé avoir reçu la chose en bon état, si cette chose se trouve avariée entre les mains du dernier voiturier, et que l'avarie soit apparente, on présumera assez facilement que l'avarie est survenue pendant que la chose était en sa possession, car il n'eût pas manqué de réclamer si l'avarie avait existé lorsque le voiturier précédent lui a remis la chose pour en continuer le transport. Si, au contraire, l'avarie n'est pas apparente, en l'absence de toute autre circonstance, on décide qu'elle est en principe, à la charge du premier voiturier (*b*).

Ordinairement, la responsabilité des divers voituriers est l'objet de stipulations complètes qui font loi entre les parties. En l'absence de telles stipulations, les indications qui précèdent ne seront pas sans utilité.

(*a*) Un deuxième voiturier ne peut être tenu responsable d'un retard dans la livraison qui a été occasionné par la faute ou négligence du premier voiturier: cour d'appel, *Trester* & *Canadian Pacific Railway,* R. J. Q., 1 B.R., p. 12; juge Pagnuelo, *Timossi* v. *Grand Tronc,* 7 R. de J., p. 380. De même, il n'est pas responsable de la perte de marchandises qui ont été perdues par le premier voiturier, lors même qu'il les a inscrites sur ses feuilles de route, avec d'autres marchandises, sur le dire du premier voiturier: juge Routhier, *Behan* v. *Grank Trunk,* 17 Q. L. R., p. 299; juge Loranger, *Wade* v. *Canadian Pacific Railway,* 8 L. N. p. 348.

Si le premier voiturier ne s'oblige qu'à délivrer les marchandises à un deuxième voiturier au terminus de sa route, il est bien évident que sa responsabilité cesse dès qu'il a opéré cette délivrance: cour d'appel, *Jeffrey* & *Canada Shipping Co.,* M. L. R., 7 Q. B., p. 1. Ordinairement, lorsque le transport doit être effectué par plusieurs voituriers, le connaissement contient une condition limitant la responsabilité du voiturier qui livre ce document aux pertes ou avaries qui peuvent arriver pendant que les effets sont en sa possession; on a jugé que cette condition est raisonnable, et qu'elle a pour effet de lier l'expéditeur, qui est présumé l'avoir connue et acceptée: juge Mackay, *Chartier* v. *Grand Tronc,* 17 L. C. J., p. 26; juge Jetté, *Beaumont* v. *Canadian Pacific Railway,* M. L. R., 5 S. C., p. 255; juge Lynch, *Neil* v. *The American Express Co.,* R. J. Q., 20 C. S., p. 253; juge Casault, *Robichaud* v. *The Canadian Pacific Railway,* 8 L. N., p. 314; juge Johnson, *Dionne* v. *The Canadian Pacific Railway,* M. L. R., 1 S. C., p. 168; cour d'appel, *Canadian Pacific Railway Co.* & *Charbonneau,* 10 R. L., p. 317; même cour, *Gauthier* & *Canadian Pacific Railway Co.,* R. J. Q., 3 B. R., p. 136.

(*b*) Voy., sur ces questions, M. Baudry-Lancantinerie Nos. 1799 et suiv.

SECTION IV.—DE L'OUVRAGE PAR DEVIS ET MARCHES.

I. Generalites.—Il s'agit ici de la troisième espèce de louage d'ouvrage dont parle l'article 1666, "celui des constructeurs " et autres entrepreneurs de travaux suivant devis et mar- " chés."

Ce louage d'ouvrage se distingue facilement de celui des ouvriers dont il a été question à la section II de ce chapitre. Ce n'est cependant pas une question de profession; le plus humble ouvrier peut devenir entrepreneur s'il se charge de quelque ouvrage par marché, pour un prix fixé (art. 1696). La distinction résulte de l'objet du contrat, en d'autres termes de l'ouvrage que le locateur doit faire. Dans le cas envisagé en la section II, l'ouvrier promet son travail ou son industrie, et son salaire est dû en raison du temps qu'il a travaillé, quel que soit le sort de l'ouvrage qu'il a fait. Dans le cas dont il s'agit ici, l'objet du contrat est un ouvrage déterminé que le maître paie suivant un prix fixé d'avance, et l'ouvrier n'a droit à ce prix qu'autant qu'il livre l'ouvrage au maître, ou, ce qui revient au même, qu'autant que le maître est en demeure de le recevoir. On voit donc l'importance pratique qu'il y a à distinguer le simple ouvrier de l'ouvrier entrepreneur.

Cette section porte la rubrique: *De l'ouvrage par devis et marchés,* mais ses articles ont une portée plus étendue. On entend par *devis* un état détaillé des travaux à faire et des matériaux à employer, avec indication du prix des matériaux et de la main d'œuvre (*a*). Le devis renseigne le maître et sert de base au marché qui déterminera le prix de l'ouvrage entrepris.

Généralement, le marché fixe d'avance la somme précise que le maître devra payer, et alors on dit que l'ouvrage est entrepris *à prix fait ou à forfait.* Cependant, cette détermination du prix n'est pas de l'essence du louage d'ouvrage par devis et marchés, car il peut être stipulé que le propriétaire payera le prix des matériaux et de la main d'œuvre, avec une bonification de tant pour cent qui constitue le bénéfice de l'entrepreneur. Ou bien le contrat peut être fait à *série de prix,* c'est-à-dire suivant un tarif établi pour les matériaux portés au devis (*b*).

(*a*) M. Baudry-Lacantinerie, Précis, t. 3, n° 727. Ordinairement le devis ne contient que l'état détaillé des travaux, le prix étant mentionné dans le contrat ou marché basé sur ce devis.

(*b*) Les marchés à série de prix sont très fréquents en France, mais il n'est pas à ma connaissance qu'ils soient usités en cette province.

Mais l'essence du contrat de louage de service par devis et marchés, c'est *l'entreprise*. C'est moins son travail et son industrie que l'ouvrier promet, que l'ouvrage qui est l'objet du contrat, et c'est pour cette raison que le droit de l'ouvrier à son salaire est subordonné à la livraison de l'ouvrage qu'il a entrepris. Comme je l'ai dit, ce n'est pas une question de profession; en d'autres termes, ce n'est pas la personne du locateur qu'il faut considérer, c'est la nature du contrat. Ainsi, l'entrepreneur de profession peut louer seulement son travail, sans entreprendre l'ouvrage, et le simple ouvrier peut devenir entrepreneur lorsqu'il se charge de l'ouvrage comme un tout. C'est ce qui ressort de l'article 1696 qui se lit comme suit:

1696. " Les maçons, charpentiers et autres ouvriers qui " se chargent de quelque ouvrage par marché pour un prix " fixe sont soumis aux règles contenues dans cette section. " Ils sont considérés comme entrepreneurs relativement à ces " ouvrages " (*a*).

Nous rencontrons une distinction importante au seuil de cette matière. L'ouvrier, tout en entreprenant un ouvrage, peut promettre son travail uniquement, ou son travail et les matériaux. Cette distinction est importante, non seulement au point de vue des principes, mais encore des conséquences pratiques qu'elle entraîne. Je vais m'occuper de ces deux hypothèses que l'article 1683 prévoit en ces termes:

1683. " Lorsque quelqu'un entreprend la construction " d'une bâtisse ou autre ouvrage par devis et marché, il peut " être convenu ou qu'il fournira son travail et son industrie seu- " lement, ou qu'il fournira aussi les matériaux."

Cet article est au même effet que l'article 1787 du code Napoléon.

II. Premier cas.—L'ouvrier fournit la matiere.—Il s'agit du contrat par lequel l'entrepreneur s'engage à faire un ouvrage et à fournir les matériaux pour un prix fixé. Un tel contrat est une vente bien plutôt qu'un louage. C'est la vente d'une chose à faire, d'une chose future, et partant une vente conditionnelle, car l'ouvrier ne pourra réclamer son prix qu'autant qu'il livrera au maître, ou le mettra en demeure de recevoir une chose bien confectionnée.

(*a*) L'art. 1799 du code Napoléon mentionne en outre les serruriers, ce qui n'était pas nécessaire. Au reste il est au même effet que notre article.

L'article 1684 applique ces principes à la question des risques. "Si l'ouvrier fournit la matière." dit-il, "et se charge " de faire tout l'ouvrage et de le rendre parfait pour un prix " fixé, la perte, de quelque manière qu'elle arrive avant la " delivrance, tombe sur lui, à moins que cette perte ne soit " causée par le propriétaire ou qu'il ne soit en demeure de " recevoir la chose (*a*)."

Ce contrat est celui que les jurisconsultes romains appelaient un louage d'ouvrage *aversione;* comme je l'ai dit, il tient de la vente, plus encore que du louage. L'ouvrier, jusqu'à ce que l'ouvrage soit terminé et agréé par le maître, en reste propriétaire. Donc la perte, de quelque manière qu elle arrive, avant la délivrance, tombe sur lui: *res perit domino* (*b*). Ce principe ne souffrait aucune difficulté dans l'ancien droit, et, on le voit, l'ouvrier perd son salaire, et les matériaux, même lorsque la perte arrive par cas fortuit ou par force majeure. Les deux exceptions que l'article 1684 mentionne, perte causée par le propriétaire, ou mise en demeure du propriétaire de recevoir avant la perte, ne sont réellement pas des exceptions. D'ailleurs elles sont de droit commun.

III. Deuxieme cas.—La maitere est fournie par le maitre.—Ici encore la règle *res perit domino* s'applique. Aux termes de l'article 1685, "dans le cas où l'ouvrier four- " nit seulement son travail et son industrie, la perte de la " chose avant sa délivrance ne tombe pas sur lui, à moins " qu'elle ne provienne de sa faute" (*c*). Je donne une pièce de drap à un tailleur pour qu'il me confectionne un habit. Je reste propriétaire de l'habit et de l'ouvrage qui vient s'y joindre par voie d'accession. Si le drap se perd, autrement que par la faute du tailleur, avant qu'il soit en demeure de me livrer mon habit, la perte est pour moi, car j'étais alors propriétaire du drap. Il n'y a ici, qu'on le remarque bien, qu'un pur louage.

(*a*) L'article 1788 du code Napoléon énonce une disposition semblable, sauf qu'il ne contient pas les mots "et se charge de faire tout "l'ouvrage et de le rendre parfait pour un prix fixé." Mais nos codificateurs en ajoutant ces mots déclarent suivre l'interprétation que les commentateurs donnent à l'article 1788.

(*b*) La régle de l'article 1684 ne s'applique pas seulement aux objets qui restent à la disposition de l'ouvrier jusqu'à leur livraison, mais s'applique aussi aux matériaux fournis par des entrepreneurs de constructions ou reparations, et la perte, jusqu'à la réception des travaux, tombe sur les entrepreneurs; juge Mathieu, *Murphy* v. *Forget*, R. J. Q., 19 C. S., p. 135, et 7 R. de J., p. 83. Confirmé en appel.

(*c*) L'article 1789 C. N. est au même effet.

Mais l'ouvrier a-t-il droit à son salaire dans ce cas? La loi répond par une distinction. L'ouvrier a-t-il entrepris un ouvrage qu'il s'engage à faire en entier et à rendre parfait, et que le maître ne soit ni en demeure de recevoir l'ouvrage, ni responsable de la perte de la chose, l'ouvrier perd son salaire. Si, au contraire, l'ouvrier n'a fait que louer ses services, sans entreprendre l'ouvrage comme un tout, il a droit à son salaire. L'article 1686 énonce implicitement cette distinction comme suit:

1686. "Si, dans le cas de l'article précédent, l'ouvrage "doit être fait en entier et rendu parfait, et que la chose "vienne à périr avant que l'ouvrage ait été reçu et sans que "le maître soit en demeure de le recevoir, l'ouvrier n'a point "de salaire à reclamer quoiqu'il n'y ait aucune faute de sa "part, à moins que la chose n'ait péri par le vice de la matière, "ou par la faute du maître" (*a*).

Mettons à part les exceptions que prévoit l'article 1686, le cas où la perte a été causée par la faute de l'ouvrier, et celui où elle provient du vice de la matière ou de la faute du maître, et nous trouvons la règle que lorsque l'ouvrier s'est chargé de l'ouvrage comme un tout, et que la perte arrive par cas fortuit ou par force majeure, avant que le maître ait reçu ou soit en demeure de recevoir la chose, et sans que l'ouvrier soit en demeure de la livrer, le maître perd sa matière et l'ouvrier perd son salaire.

S'il s'agissait ici de l'application rigoureuse des règles de l'accession, d'après lesquelles, l'ouvrage se confondant avec la chose, le maître en deviendrait propriétaire au cours même du travail, il en résulterait que l'article 1686 ne pourrait plus s'appuyer sur la règle *res perit domino*. Mais je crois que le législateur distingue ici l'ouvrage de la matière à laquelle il s'applique, l'ouvrier restant propriétaire de son travail jusqu'à la livraison, comme le maître n'a pas cessé d'être propriétaire de la matière, et alors il est exact de dire que le propriétaire dans chaque cas a perdu sa chose (*b*). Cette dis-

(*a*) Cet article reproduit en substance la disposition de l'article 1790 du code Napoléon, sauf que les codificateurs y ont ajouté, comme dans l'article 1684, les mots, "l'ouvrage doit être fait en entier et rendu parfait," ce qui est bien l'hypothèse que prévoit l'article 1790 C.N. Ce dernier article n'excepte pas non plus le cas où la perte a été causée par la faute du maître, ce qui d'ailleurs n'était pas nécessaire, cette exception étant de droit commun.

(*b*) C'est ainsi que celui qui entreprend, à prix fixe, de décorer des statues qui lui sont fournies, perd le prix de son travail si les statues sont détruites par le feu avant d'avoir été acceptées par le maître: juge Doherty, *Rozetsky* v. *Beullac*, R. J. Q., 2 C. S., p. 482.

tinction me paraît écarter l'application des règles de l'accession, ou, si on veut, et c'est l'observation de quelques auteurs (*a*), elle en assume la véritable application, puisque l'accession ne doit pas se produire contre le gré du maître. En tous cas, il est certain que l'ouvrier ne peut réclamer de salaire dans le cas de l'article 1686.

Lorsque l'ouvrier est en faute, il perd non seulement son travail, mais il est responsable de la perte de la matière. Ainsi, l'ouvrier a connu le vice de la chose et ne l'a pas dénoncé au maître qui l'ignorait, ou bien, son travail a été mal fait et la perte de la chose en a résulté: dans ces cas l'ouvrier est responsable des dommages-intérêts du maître.

Lorsque le maître est en faute, lorsque, par exemple, il connaissait le vice de la chose qui allait rendre inutile le travail de l'ouvrier, il perd sa chose et doit le salaire de l'ouvrier. Il n'y a en tout cela qu'application du droit commun.

Enfin, lorsque la perte de la chose provient du vice de la matière, vice que l'ouvrier ne connaissait pas, et qu'on ne puisse dire qu'en raison de sa profession il devrait le connaître, le maître n'a qu'à s'en prendre à lui-même d'avoir remis à l'ouvrier une matière défectueuse, et l'ouvrier, qui n'est pas en faute, a droit à son salaire.

J'ai dit que si l'ouvrier devait, en raison de sa profession, connaître les vices de la chose, il répondra des dommages-intérêts du maître. Ce principe s'applique notamment en matière de construction sur le terrain du maître, et l'article 1688 rend l'architecte qui surveille l'ouvrage et l'entrepreneur responsables non seulement des défectuosités de leur ouvrage, mais encore des vices du sol, parce que leur profession les met en mesure de juger si ce sol est propre à la construction que le propriétaire les charge d'y ériger. Et puisque l'architecte et l'entrepreneur répondent de ces vices, même après que le maître a accepté la construction, à plus forte raison en répondent-ils si la construction périt ou se trouve détériorée avant son acceptation (*b*).

Lorsque l'ouvrier était, lors de la perte de la chose, en demeure de la livrer au maître, il va sans dire qu'il est responsable des dommages-intérêts du maître, quelle que soit d'ailleurs la cause de la perte, sauf dans le cas où la chose aurait également péri en la possession du maître (art. 1200).

Par application des principes du droit commun, l'ouvrier

(*a*) Voy., M. Baudry-Lacantinerie, Louage, t. 2, n° 1866.

(*b*) M. Baudry-Lacantinerie, ouvrage cité, n° 1869

qui veut échapper à l'action du maître en recouvrement de la valeur de la chose perdue, doit prouver que cette perte est arrivée par force majeure ou cas fortuit. Il est en effet le débiteur de la chose et c'est à lui à prouver le cas fortuit qui l'a libéré de son obligation de la livrer (*a*).

On peut assimiler au cas où le maître fournit la matière à l'ouvrier, le cas où il lui fournit la matière principale. Ainsi, celui qui donne un morceau de drap à un tailleur pour que celui-ci lui en confectionne un habit, est propriétaire de la chose, malgré que le tailleur fournisse de son côté le fil, les doublures et les boutons. Si, au contraire, l'ouvrier fournit la matière principale, il y aurait lieu, pour parité de raisons, d'appliquer l'article 1684.

Les principes que j'ai exposés s'appliquent aux contrats de construction d'édifices sur le terrain du locateur de l'ouvrage. Bien que, par application des règles de l'accession, les matériaux, en s'incorporant au sol, deviennent un accessoire de ce sol, l'ouvrier ne laisse pas de perdre ses matériaux lorsque l'édifice périt pendant la construction, et il perd également son salaire, car il travaille à l'entreprise (*b*).

Lorsque l'ouvrier ne s'est pas engagé de faire un ouvrage en entier et de le rendre parfait, ou, en d'autres termes, lorsqu'il n'a pas travaillé à l'entreprise, mais s'est engagé seulement à fournir son travail, au jour le jour, la perte de la chose sans sa faute ne libérera pas le maître de l'obligation de lui payer son salaire. La distinction capitale est donc de savoir si le travail a été loué à l'entreprise ou seulement pour un certain temps (*c*).

IV. Cas ou l'ouvrage comprend plusieurs pieces ou est fait a la mesure.—Nous avons supposé jusqu'ici qu'il s'agissait d'un ouvrage qui n'est parfait que lorsqu'il a été completé et offert au maître. C'est le cas qu'on rencontre le plus souvent dans la pratique. Il peut arriver, toutefois, que l'ouvrage entrepris comprenne plusieurs pièces distinctes, ou qu'il ait

(*a*) M. Baudry-Lacantinerie, n° 1864.

(*b*) Voy., en ce sens, la décision citée *supra*, p. 402, note (*b*).

(*c*) *Quid*, lorsqu'il a été stipulé que le maître payerait le prix des matériaux et de la main d'œuvre, avec une bonification de tant pour cent à l'entrepreneur? Le juge Pagnuelo (*Jean* v. *Papineau*, R. J. Q., 19 C. S., p. 438) a jugé que la perte de la chose ne tombait pas sur l'entrepreneur, qui pouvait réclamer le temps de ses hommes et et le prix de ses matériaux, ces matériaux étant censés vendus au maître à mesure qu'il étaient fournis.

été stipulé comme devant être fait à la mesure. Dans ce cas, l'ouvrier peut mettre le maître en demeure de vérifier et de recevoir les pièces complétées, et alors il aura droit à son salaire pour la partie que le maître a reçue ou qu'il est en demeure de recevoir. C'est ce que l'article 1687 statue en ces termes:

1687. " S'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou a " la mesure, il peut être reçu par parties. Il est présumé " avoir été ainsi recu pour toutes les parties payées, si le maître " paie l'ouvrer en proportion de l'ouvrage fait" (*a*).

Il est à peine nécessaire d'ajouter que le paiement d'acomptes au cours de l'ouvrage, sans imputation sur aucune portion terminée, n'emportera pas présomption de réception.

V. Garantie que doivent l'architecte et l'entrepreneur au proprietaire.—En principe, la réception par le maître de l'ouvrage libère l'ouvrier de toute responsabilité de la perte ultérieure de la chose, car le maître doit vérifier cette chose lorsqu'on la lui offre et il ne sera pas écouté à critiquer ensuite le travail qu'il avait agréé (*b*). Le loi fait exception à cette règle lorsqu'il s'agit de constructions, car le propriétaire ne peut, au moment de la livraison, juger de leur solidité, et elle rend l'architecte qui surveille l'ouvrage et l'entrepreneur responsables lorsque l'édifice périt dans les dix ans de sa livraison, par suite de malfaçon ou même d'un vice du sol. C'est la disposition de l'article 1688 qui se lit comme suit:

1688. " Si l'édifice périt en tout ou en partie dans les dix " ans, par le vice de la construction ou même par le vice du " sol, l'architecte qui surveille l'ouvrage et l'entrepreneur sont " responsables de la perte conjointement et solidairement" (*c*).

(*a*) C'est en substance la copie de l'article 1791 C. N.

(*b*) A moins qu'il ne s'agisse de défectuosités que le propriétaire n'a pu connaître au moment de la livraison: juge Langelier, *Laroc-que* v. *Demers,* 8 R. de J., p. 406. Un ouvrier, même employé à la journée pour faire des réparations, est responsable des travaux vicieux qu'il peut avoir exécutés: cour d'appel, *Tousignant* & *Boiteau,* 20 R. L., p. 280.

(*c*) Il y a des différences notables entre cet article et l'article 1792 du code Napoléon. Et d'abord l'article 1792 parle d'un édifice construit *à prix fait,* restriction que n'énonce pas l'article 1688. D'un autre coté, notre article ne met l'architecte sur la même ligne que l'entrepreneur que lorsqu'il a surveillé l'ouvrage, mais, en cela, il est en accord avec la doctrine française (M. Baudry-Lacantinerie, *Louage,* t. 2, n° 1881). Enfin la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur est conjointe et solidaire dans notre droit, et conjointe seulement dans le droit français moderne. On enseigne toutefois

Complétons cette disposition par celle de l'article 2259 qui porte que " après dix ans les architectes et entrepreneurs sont " déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou " dirigés" (*a*).

Précisons la portée de notre article. L'article 1688 parle d'édifices, l'article 2259 d'ouvrages. Faut-il étendre leur disposition à des travaux tels que des égouts, des ponts, des digues, ou la limiter aux édifices?

Bien qu'il s'agisse d'une disposition exceptionnelle, je crois que le législateur a entendu appliquer la règle de l'article 1688, non seulement aux édifices, mais aux ouvrages d'une certaine importance (*b*). C'est ce qu'on décide en France en s'appuyant sur l'expression *gros ouvrages* qu'emploie l'article 2270 du code Napoléon (*c*). otre article 2259 parle d'ouvrages généralement, mais je crois qu'il faut limiter sa disposition aux gros ouvrages, puisque le législateur suppose qu'il ont été dirigés par un architecte.

Maintenant, il faut voir dans l'article 1688 une disposition d'ordre public, car la solidité des édifices intéresse non seulement le propriétaire, mais le public tout entier. Il s'ensuit que la clause qui libérerait l'architecte et l'entrepreneur de toute responsabiité serait nulle (*d*); que l'ordre même du propriétaire d'exécuter les travaux de telle ou telle façon, pas plus que sa présence sur les lieux et son consentement, ne saurait constituer une excuse (*e*), car le devoir commande à l'architecte et à l'entrepreneur de ne point se soumettre à de tels ordres (*f*). Le fait même qu'il ne s'a-

qu'une condamnation *in solidum* peut intervenir contre eux, lorsqu'une faute commune est mise à leur charge (M. Baudry-Lacantinerie, n° 1839).

(*a*) La seule différence entre cet article et l'article 2270 du code Napoléon, c'est que ce dernier article parle de *gros ouvrages*, et notre article d'*ouvrages* généralement.

(*b*) Le juge Routhier, *Roberge v. Talbot*, R. J. Q., 4 C. S., p. 451, a jugé qu'elle s'applique à un aqueduc.

(*c*) M. Baudry-Lancantinerie, *Précis*, t. 3, n° 735.

(*d*) Toutefois, l'ouvrier qui entreprend seulement de façonner et placer certaines pièces de charpente, suivant un plan fourni par l'architecte, peut stipuler qu'il ne sera pas responsable des défauts du plan: cour d'appel, *St. Patrick's Hall Association* & *Gilbert*, 23 L.C.J., p. 1.

(*e*) En ce sens: juge Routhier, *Roberge* v. *Talbot*, R. J. Q., 4 C. S., p. 451.

(*f*) M. Baudry-Lancantinerie, *Louage*, n° 1899. Si le propriétaire a connu le danger et a déclaré passer outre, il y aurait tout au plus atténuation de la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur.

girait que de terminer le travail commencé par un autre ne pourrait excuser l'architecte ou l'entrepreneur, alors même que la ruine de l'édifice serait causée par la défectuosité des travaux faits par le premier entrepreneur (*a*).

Les conditions d'application de l'article 1688 sont la perte de l'édifice par vice de la construction ou par vice du sol. Les mots *vice de la construction* comprennent toutes les malfaçons, même le choix de matériaux défectueux, car il n'y a pas de vice plus grand que de se servir de matériaux manquant de solidité ou de cohésion (*b*). Quand ces conditions existent, la faute de l'architecte et de l'entrepreneur se présume.

Mais est-ce au propriétaire à prouver que l'édifice a péri par vice de la construction ou par vice du sol, ou peut-il, dès qu'arrive la ruine de l'édifice, actionner l'architecte et l'entrepreneur, sauf à ceux-ci à dégager leur responsabilité, en établissant l'existence d'un cas fortuit? Je crois que la charge de la preuve du vice incombe au propriétaire, car c'est là la base de son action, et l'article 1688 ne le dispense pas d'apporter cette preuve qui, de droit commun, est à sa charge (*c*).

L'article 1688 rend conjointement et solidairement responsables l'architecte qui a surveillé la construction et l'entrepreneur qui l'a érigée. Il en résulte que l'un d'eux ne peut, à l'encontre du propriétaire, prétendre que c'est la faute de l'autre qui a causé la ruine de l'édifice (*d*). Il s'ensuit encore que si le propriétaire actionne l'entrepreneur, il interrompt la prescription à l'égard de l'architecte et réciproquement. Mais entre eux, et quant au recours que l'un excerce contre l'autre, la responsabilité se divise et peut même être

(*a*) Décision du conseil privé dans la cause de *Wardle & Bethune*, 16 L. C. J., p. 85; 8 Moore P. C., p. 223.

(*b*) Les entrepreneurs répondent des dommages causés par la gelée aux édifices construits: cour de revision, *St. Louis* v. *Shaw*, 1 L. N., p. 65; cour d'appel, même cause, 2 D. C. A., p. 374. Lorsqu'ils reconstruisent une partie d'un édifice, come un toit ils répondent aussi de la partie de l'édifice sur laquelle ils appuient leurs travaux, de la même manière qu'il répondent d'un vice du sol: juge Loranger, *Martel* v. *Syndics de St-George d'Henriville*, 11 L. N., p. 82.

(*c*) M. Baudry-Lancantinerie, *Louage*, n° 1891. Aussi en ce sens: juge DeLorimier, *Contant v. Gosselin*, 8 R. de J., p. 107; juge Johnson, *Parent* v. *Durocher*, M. L. R., 3 S. C., p. 352.

(*d*) En ce sens: cour supérieure, *Brown* v. *Laurie*, 1 L. C. R., p. 343, et cour d'appel, même cause, 5 L. C. R., p. 65; cour d'appel *McDonald & David*, 14 L. C. R., p. 31, et 8 L. C. J., p. 44; cour de revision, *The Royal Electric Co.* v. *Wand*, R. J. Q., 6 C. S., p. 398.

mise tout entière à la charge de celui par la faute duquel le malheur est arrivé (*a*).

Enfin il reste une intéressante question de prescription à résoudre. D'après l'article 1688, l'architecte et l'entrepreneur sont responsables de la perte, lorsque l'édifice périt en tout ou en partie dans les dix ans, par le vice de la construction ou par le vice du sol, et aux termes de l'article 2259, "après " dix ans, les architectes et entrepreneurs sont déchargés de " la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou érigés." Ce dernier article est au même effet que l'article 2270 du code Napoléon, tandis qu'il y a une importante différence de rédaction entre notre article 1688 et l'article 1792 du code français, celui-ci portant que l'architecte et l'entrepreneur *sont responsables pendant dix ans si* l'édifice périt, etc., et notre article que *si l'édifice périt dans les dix ans,* l'architecte et l'entrepreneur sont responsables de la perte. Donc les articles 1792 et 2270 du code Napoléon énoncent la même idée, responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur pendant dix ans, alors que, d'après nos articles, c'est la perte de l'édifice dans les dix ans qui crée la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur, et l'article 2259 vient compléter la pensée du législateur en disant qu'après dix ans l'architecte et l'entrepreneur sont déchargés de la garantie de l'édifice, c'est-à-dire ne sont pas garants des vices qui se produisent après dix ans.

Doit-on donc décider qu'après dix ans l'architecte et les entrepreneurs ne peuvent être recherchés en responsabilité, à raison de la perte totale ou partielle de l'édifice avant l'expiration des dix ans; ou bien, faut-il tenir que, pour peu que la perte soit arrivée dans les dix ans, les entrepreneurs et l'architecte peuvent être actionnés après ce délai, tant que l'action née de ce vice n'est pas éteinte par la prescription?

En France, la question était l'objet d'ardentes controverses, lorsque la cour de cassation, par son arrêt solennel rendu toutes chambres réunies, le 2 août 1882 (Sirey, 1884 1, 5), l'a tranchée dans le sens du système qui ne fait durer l'action du propriétaire, comme la responsabilité de l'architecte ou entrepreneur, que pendant dix ans, à compter de la livraison.

La solution contraire a été accueillie par notre cour d'appel

(*a*) L'entrepreneur a une action en garantie contre l'architecte, lorsqu'il prétend que la perte est due à un défaut du plan: juge Davidson, *The Royal Electric Co.* v. *Wand* & *Walbank,* R. J. Q., 5 C. S., p. 383. Mais l'entrepreneur ne doit pas s'être écarté des indications du plan; juge Tait, *Royal Electric* v. *Wand,* R. J. Q., 9 C. S., p. 117.

(Blanchet, J., différant) dans la cause d'*Archambault* & *La fabrique de Lachenaie* (R. J. Q., 12 B. R., p. 349). Cette cour a jugé que la prescription de l'action contre l'entrepreneur ou l'architecte, à raison de la perte totale ou partielle, dans les dix ans, de l'édifice construit par eux, a pour point de départ la manifestation, dans les dix ans, du vice de construction ou du vice du sol, et que cette action dure pendant trente ans à compter de la manifestation de tel vice.

L'arrêt de la cour d'appel me paraît rendre la pensée du législateur C'est lorsque l'édifice périt en tout ou en partie dans les dix ans, par le vice de la construction ou du sol, que l'architecte et l'entrepreneur en sont responsables. Ils se sont donc portés garants que l'édifice ne périrait pas pendant au moins dix ans par vice de la construction ou du sol, et l'article 2259 énonce la même idée lorsqu'il dit que l'architecte et l'entrepreneur sont déchargés de cette garantie après dix ans. En tout cela il n'est nullement question de l'action du propriétaire, mais seulement du fait générateur qui donne naissance à cette action, et ce fait doit se produire dans les dix ans. S'il se produit, il confère au propriétaire une action en responsabilité contre l'architecte et l'entrepreneur. La prescription de cette action n'étant nullement réglée par les articles 1688 ou 2259, ni par aucune autre disposition du code, on ne saurait appliquer d'autre prescription que celle de trente ans (*a*).

L'article 1688 ne prévoit pas le cas où le propriétaire a traité avec divers entrepreneurs pour des parties distinctes de l'ouvrage. Ce ne serait pas juste de rendre un entrepreneur responsable des vices de l'ouvrage fait par un autre entrepreneur sur lequel il n'avait aucun contrôle. Aussi enseigne-t-on que chaque entrepreneur n'est responsable que des malfaçons qui se trouvent dans son ouvrage (*b*).

(*a*) L'autorité de l'ancien droit, je le reconnais, peut fournir une raison de douter contre la solution de la cour d'appel. Toutefois, comme cette solution s'appuie sur des textes non équivoques, je préfère la suivre.

(*b*) M. Baudry-Lancantinerie, *Louage*, n° 1874.

Cette hypothèse se distingue facilement de l'espèce qui s'est présentée dans la cause de *Wardle & Bethune*, supra, p. 408, où un deuxième entrepreneur avait bâti sur les fondations faites par l'entrepreneur qu'il avait remplacé, lesquelles fondations avaient été mal assises.

Dans une cause de *Evans & Cowen*, R. J. Q., 3 B. R., p. 59, la cour d'appel a jugé que l'entrepreneur qui a bâti sur des fondations faites par un autre entrepreneur, et qui veut se libérer en alléguant l'insuffisance de ces fondations, est tenu de prouver cette insuffisance.

Si, au contraire, l'entrepreneur principal a fait des traités avec d'autres entrepreneurs chargés de l'exécution de parties distinctes de l'ouvrage, il sera responsable, à l'égard du propriétaire, de la ruine totale ou partielle de l'édifice, avec recours contre l'entrepreneur dont l'ouvrage a été mal fait. Il paraît douteux que le propriétaire puisse recourir directement contre le sous-traitant coupable, autrement qu'en exerçant l'action de son débiteur, l'entrepreneur principal, car aucun contrat de louage n'existe entre lui et le sous-traitant (*a*).

L'article 1688 s'applique-t-il à l'entrepreneur qui a bâti sur son propre terrain et a ensuite vendu l'édifice à un tiers? Je ne le crois pas, car cet article est une disposition exceptionnelle décrétée pour le cas où il y a eu louage de services. Ce n'est pas à dire que le tiers soit sans recours, car le vendeur est garant des vices cachés de la chose vendue. Seulement l'acheteur aura alors à exercer l'action redhibitoire dans un délai raisonnable (art 1530).

Jusqu'ici nous n'avons pas eu lieu de distinguer entre l'architecte qui surveille l'ouvrage (*b*), et l'entrepreneur qui l'exécute; tous deux sont également coupables à l'égard du propriétaire et chacun d'eux lui doit la totalité des dommages-intérêts qu'il éprouve. Mais il en est autrement lorsque l'architecte n'a pas surveillé l'ouvrage. Dans ce cas il ne répond que des erreurs ou défauts de son plan. C'est ce que l'article 1689 décrète en ces termes:

1689. " Si dans le cas de l'article précédent, l'architecte " ne surveille pas l'ouvrage, il n'est responsable que de la " perte occasionnée par les défauts ou erreurs du plan qu'il " a fourni " (*c*).

Il peut même arriver qu'un architecte fournisse le plan et qu'un autre architecte surveille l'ouvrage. Dans ce cas, le premier architecte ne répondra que de la perte occasionnée par les défauts ou erreurs de son plan, tandis que l'autre

(*a*) M. Baudry-Lancantinerie, *Louage*, n° 1910.

(*b*) Par architecte qui surveille l'ouvrage, on entend celui qui est employé par le propriétaire, et non celui qui est employé par l'entrepreneur. Dans une cause de *Fahrland* & *Rodier*, 16 L .C. R., p. 473, la cour d'appel a décidé qu'un architecte ne peut être employé par le propriétaire et l'entrepreneur en même temps.

(*c*) Cet article ne se trouve pas au code Napoléon, mais nous avons vu que la doctrine distingue entre l'architecte qui surveille l'ouvrage et celui qui n'a fait que fournir un plan que l'entrepreneur exécute sous surveillance.

sera conjointement et solidairement responsable avec l'entrepreneur des erreurs du plan dont il a surveillé l'exécution (*a*).

Mais dans les cas où l'article 1689 s'applique, l'architecte est-il responsable conjointement et solidairement avec l'entrepreneur? L'article 1688 ne prononce la solidarité contre l'architecte que lorsque celui-ci a surveillé l'ouvrage. Cependant, quand la perte a été occasionnée par les défauts ou erreurs du plan, l'architecte est en faute car il a fourni un plan défectueux, et l'entrepreneur est également en faute puisqu'il a exécuté ce plan. Cette faute est commune aux deux et partant la condamnation doit être *in solidum* contre l'un et l'autre. C'est ce qu'on décide en France lorsqu'il y a eu faute commune, et cela en l'absence d'une disposition décrétant expressément la solidarité (*b*).

Je crois qu'ici la même solution s'impose. Toute autre solution serait injuste pour l'entrepreneur, dont la responsabilité pour le montant entier de la perte n'est pas douteuse, et cela malgré que l'architecte soit le principal coupable.

VI. Restrictions apportees au droit de l'architecte ou de l'entrepreneur de reclamer une indemnite pour des travaux additionnels ou plus couteux.—Aux termes de l'article 1690, " lorsqu'un architecte ou un entrepreneur se charge " de construire à forfait un édifice ou autre ouvrage, par " marché suivant plans et devis, il ne peut demander aucune " augmentation de prix, ni sous le prétexte de changement " dans les plans et devis, ni sous celui d'augmentation de la " main d'œuvre ou des matériaux, à moins que ces change- " ments ou augmentations ne soient autorisés par écrit et le " prix arrêté avec le propriétaire, ou à moins que la conven- " tion sur les deux points ne soit établie par le serment dé- " cisoire du propriétaire" (*c*).

Tel que primitivement rédigé, l'article 1690 ne contenait pas la deuxième restriction qui permet d'établir, par le serment décisoire du propriétaire, la convention quant à l'autorisation du changement et à la fixation du prix. Les codificateurs disaient que l'écrit était essentiel et que le serment

(*a*) En ce dernier sens: juge Monk, *Scott* v. *Christ Church Cathedral*, 1 L. C. L. J., p. 63.

(*b*) Voy., *supra*, p. 406, note *c*.

(*c*) Cet article est au même effet, sauf sa disposition quant au serment décisoire du propriétaire, que l'article 1793 C. N., tel qu'interprété par les commentateurs, qui étendent sa disposition à tous les gros ouvrages.

du propriétaire ne pouvait y suppléer (*a*). La cour d'appel, avant le code, avait admis, comme pouvant remplacer l'écrit, le serment du propriétaire: *Kennedy & Smith,* 6 L. C. R., p. 260, et *Fahey* & *Jackson* 7 L. C. R., p. 27; et depuis le code, la même cour avait regardé comme une preuve suffisante, l'aveu volontaire du propriétaire dans sa déposition comme témoin: *Beckham* & *Farmer,* 22 L. C. J., p. 261. La législature, par le statut 51-52 Vic., ch. 22, a modifié l'article 1690 de manière à permettre à l'entrepreneur ou à l'architecte de déférer le serment décisoire au propriétaire (*b*).

L'article 1690 ne s'applique qu'autant qu'un prix en bloc a été fixé pour l'ouvrage. En disant que l'architecte ou entrepreneur ne peut demander un supplément de prix pour cause d'augmentation de la main d'œuvre et des matériaux, notre article ne fait que donner effet à la règle qui veut que les contrats servent de loi aux parties contractantes. Il est clair, puisqu'un prix a été fixé, que la circonstance d'une augmentation imprévue dans le coût de la main d'œuvre et des matériaux est sans effet sur ce prix, et l'entrepreneur subira la perte qui en résulte comme il eût profité de toute diminution de ce coût. Le code n'avait donc pas besoin de dire que l'entrepreneur ne pourrait, sous le prétexte de cette augmentation, demander un supplément de prix.

Mais, lorsque le plan primitif a été changé, lorsque des travaux additionnels non prévus aux devis ont été commandés, les parties se trouvent avoir fait un nouveau contrat dont la preuve se ferait, sans la disposition de l'article 1690, conformément aux règles du droit commun. Pour protéger le propriétaire, notre article exige un écrit, et faute de cet écrit l'entrepreneur n'a que la ressource de déférer le serment décisoire au propriétaire.

Et d'abord il faut un écrit. Il faut, dit l'article 1690 "que "ces changements ou augmentations aient été autorisés par "écrit, et le prix arrêté avec le propriétaire." Est-ce que l'écrit doit fixer le prix, ou bien suffit-il que le changement ou augmentation ait été autorisé par écrit, sauf à en établir le coût par les voies ordinaires?

Les commentateurs du code Napoléon, en présence d'un texte semblable en substance à celui de notre article, avant sa

(*a*) C'est aussi ce que Marcadé décide sous l'art. 1793 C. N.

(*b*) C'est, je crois, le seul cas où le serment décisoire se trouve maintenu dans notre droit depuis son abrogation en 1897.

modification, se sont divisés sur cette question. Quelques auteurs tiennent que le prix peut n'être pas déterminé par l'écrit (*a*). D'autres croient que cette fixation du prix doit être faite par l'écrit même, tout en reconnaissant que le texte de la loi laisse subsister quelque doute sur ce point (*b*).

Je crois que la modification que la législature a apportée à notre article fait bien voir que, dans la pensée du législateur, l'écrit devait non seulement autoriser les travaux supplémentaires, mais encore en déterminer le prix, puisque, à défaut d'écrit, la convention *sur les deux points* ne peut être établi que par le serment décisoire du propriétaire. On exclut donc, quant à la fixation du prix, les modes ordinaires de preuve, et il s'ensuit que si l'entrepreneur invoque un écrit, cet écrit doit porter sur les deux points. J'ajouterai que le propriétaire ne serait guère protégé s'il en était autrement, car il ne serait pas difficile d'obtenir de lui un écrit autorisant des travaux additionnels, si on pouvait lui en cacher le coût. Mais, depuis la modification de notre article, il me semble raisonnable de décider que l'entrepreneur pourra prouver la convention quant aux travaux supplémentaires en produisant un écrit du propriétaire, et établir la convention quant au prix par le serment décisoire du propriétaire.

Si l'entrepreneur a été trompé par le propriétaire quant à la nature du sol, ou si celui-ci lui a garanti que le sol pourrait supporter les travaux prévus, il me semble que l'entrepreneur, qui voit que des travaux additionnels seront nécessaires, aurait à mettre le propriétaire en demeure d'y consentir, et faute d'un tel consentement, demander la résolution du contrat. S'il exécute les travaux sans avoir fait une convention par écrit avec le propriétaire, je crois qu'il ne pourra échapper à l'application de notre article.

L'explication que j'ai donnée de l'article 1690 se complétera par une courte revue de notre jurisprudence.

Disons d'abord que lorsqu'il existe un contrat à forfait, l'entrepreneur ne peut intenter une action pour valeur d'ouvrage fait et de matériaux fournis, mais doit baser son action sur le contrat: c'est ce que la cour d'appel a jugé dans une ancienne cause de *Stuart* & *Trépanier*, 1 R. de L., p. 297.

L'article 1690 ne s'applique que si l'entreprise de construction réunit les deux conditions d'être à forfait et suivant plans et devis: cour de revision, *Corriveau* v. *Roy*, 15 Q. L.

(*a*) Marcadé sur l'art. 1793 C. N.

(*b*) M. Baudry-Lancantinerie, *Précis*, n° 740.

R., p. 90; juge Pelletier, *Ferland* v. *Laflamme,* 11 R. de J., p. 354, et R. J. Q., 27 C. S., p. 66 De plus son application ne saurait être étendue au cas où les parties, tout en stipulant le forfait, y ont ajouté des clauses et conditions qui le modifient: cour de revision, *Legault* v. *Lallemand,* 4 R. de J., p. 245. Mais un contrat qui stipule une construction à forfait, et suivant plan et devis, tombe sous l'opération de l'article 1690, lors même que certains détails du plan sont restés indéterminés, leur détermination étant laissée à l'architecte et étant en conséquence prévue: juge Jetté, *Barsalou* v. *Mainville,* R. J. Q., 4 C. S., p. 346.

Le juge Doherty, dans une cause de *Robert* v. *Chartrand,* R. J. Q., 3 C. S., p. 339, a jugé que l'article 1690 ne doit recevoir son application qu'entre le propriétaire et l'entrepreneur ou architecte, et non entre l'entrepreneur et le sous-entrepreneur.

Le juge Lemieux, *Bayard* v. *Drouin,* R. J. Q., 22 C. S., p. 420, a jugé que la reconnaissance de travaux additionnels, faite par écrit par l'architecte ou l'agent du propriétaire, après l'achèvement des travaux, peut remplacer l'autorisation par écrit du propriétaire qu'exige l'article 1690. Ce jugement a été confirmé en revision.

VII. Privilege des architectes, constructeurs et autres ouvriers.—Nous avons vu avec quelle rigueur le législateur traite les architectes et entrepreneurs afin de protéger le propriétaire qui, vu son inexpérience, serait facilement victime du contrat qu'il leur a confié. Mais d'un autre côté, il n'était que juste d'assurer le paiement de l'architecte (*a*), constructeur ou ouvrier par un privilège spécial. Le code se contente ici d'un simple renvoi aux titres *Des privilèges et hypothèques* et *De l'enregistrement des droits réels.* Je ferai comme lui, me contentant de citer l'article 1695 qui fait ce renvoi:

1695. "Les architectes, constructeurs et autres ouvriers " ont un privilège sur les édifices et autres ouvrages par eux " construits, pour le paiement de leur ouvrage et matériaux, " sujet aux règles contenues au titre *Des privilèges et hypo-* " *thèques,* et au titre *De l'enregistrement des droits réels.*"

(*a*) La rémunération de l'architecte, de sa nature, est fixée suivant la valeur de ses services, et non par voie de commission sur le prix de la construction: cour d'appel, *Footner & Joseph,* 11 L. C. R., p. 94, et 5 L. C. J., p. 225.

On trouvera ces règles aux articles 2009, § 7°, 2013 et suivants, et 2103.

Comme nous le verrons, le législateur a ajouté à ce chapitre une section où il est question du paiement des ouvriers.

VIII. Comment le contrat de louage d'ouvrage par devis et marches prend fin.—Normalement, le contrat prend fin par l'exécution de l'ouvrage commandé, mais, comme nous l'avons vu, il continue à produire, à l'égard de l'architecte et de l'entrepreneur, une obligation de garantie, si, pendant les dix ans de la livraison des travaux, l'ouvrage périt par vice de construction ou par vice du sol (*a*).

Mais, à la différence des autres contrats synallagmatiques qui ne peuvent se résilier par la volonté de l'une des parties, le maître peut, par sa seule volonté, mettre fin au contrat de construction d'un édifice ou autre ouvrage. C'est ce que décrète l'article 1691 en ces termes (*b*):

1691. "Le maître peut résilier, par sa seule volonté, le " marché à forfait pour la construction d'un édifice ou autre " ouvrage, quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédom- " mageant l'entrepreneur de ses dépenses actuelles et de ses " travaux et lui payant des dommages-intérêts suivant les " circonstances (*c*)."

Bien que dérogatoire au droit commun, l'article 1691 ne porte pas préjudice à l'entrepreneur, puisque celui-ci, étant dédommagé, n'a point intérêt à continuer une construction dont le maître ne veut plus. Il vient au secours du propriétaire, en lui permettant de se désister d'une construction qu'il n'aurait peut-être point les moyens de payer. Mais comme

(*a*) Il n'est pas inutile de parler ici d'une clause qui est souvent stipulée dans les contrats d'entreprise: je veux parler de la clause portant que l'entrepreneur ne pourra réclamer le prix du contrat, que lorsqu'il aura complètement terminé les travaux entrepris; cette clause doit recevoir son application rigoureuse, et l'entrepreneur ne peut, sans avoir complètement exécuté les travaux, réclamer le prix du contrat, lors même qu'il offrirait de déduire le coût de ceux restant à faire: voy., en ce sens, la décision du juge Langelier, dans la cause de *Crevier* v. *Evans*, R. J. Q., 21 C. S., p. 309, et celle de la cour de revision dans la cause de *Saumure* v. *Les commissaires d'écoles de St-Jérome*, 16 R. L., p. 214.

(*b*) Pour une application de cet article, voyez la d-cision du juge Taschereau dans une cause de *Thérien* v. *Villiotte dit Latour*, 20 R. L., p. 209.

(*c*) Notre disposition est au même effet que l'article 1794 du code Napoléon, sauf qu'elle laisse plus de discrétion au juge quant aux dommages-intérêts de l'entrepreneur.

cette disposition est exceptionnelle, on ne saurait l'étendre au contrat de construction qui n'est pas à forfait, bien qu'il y aurait la même raison de permettre au maître de s'en désister (*a*) ; et on ne saurait encore moins l'étendre à un contrat de louage d'ouvrage qui ne consiste pas en la construction d'un édifice ou autre ouvrage (cour d'appel, Longtin & *Robitaille*, 17 R. L., p. 222).

L'article 1691 permet au maître de résilier le marché quoique l'ouvrage soit déjà commencé. Mais peut-il résilier le contrat pour partie? Ainsi, ayant commandé la construction d'une maison à quatre étages, le propriétaire peut-il résilier le contrat quant au quatrième étage, de telle sorte que l'entrepreneur n'aurait qu'à faire une construction de trois étages? La question a été discutée mais non pas résolue par la cour suprême, dans la cause de *La ville de Maisonneuve* & *La Banque Provinciale*, 33 *Supreme Court Repts.*, p. 418, l'opinion des juges paraissant être que l'article 1691 ne s'applique qu'à la résiliation totale du marché. De fait, on ne saurait étendre le texte exceptionnel de l'article 1691 de manière à permettre au maître de modifier le contrat à sa guise. Il peut, sans doute, mettre fin au marché à tout état des travaux, mais il ne peut de sa seule volonté supprimer une partie des travaux qui restent à faire. Je crois donc que l'article ne se réfère qu'à résiliation totale du contrat, c'est-à-dire, bien entendu, à la suppression de tous les travaux non encore faits au moment de la résiliation.

Le maître ne peut résilier le contrat qu'à la condition de rembourser à l'entrepreneur ses dépenses actuelles et ses travaux. Il doit également, dit notre article, lui payer des dommages-intérêts suivant les circonstances. L'article 1794 du code Napoléon oblige le maître de dédommager l'entrepreneur de tout ce qu'il aurait pu gagner dans l'entreprise. Pothier lui accordait "le profit qu'il aurait pu faire sur d'autres marchés que celui dont on demande la résolution lui a fait refuser" (*b*). Notre article pose une règle équitable. Le maître doit payer des dommages-intérêts suivant les circonstances. Or, en principe, les dommages-intérêts sont le montant de la perte que le créancier a faite et du gain dont il a été privé (art. 1073). Ils ne comprennent que ce qui est une suite immédiate et directe de l'exécution de l'obligation (art. 1075). Or la résiliation du contrat n'est pas la cause

(*a*) Comp. M. Baudry-Lacantinerie, *Louage* n° 2035 (deuxième édition, n° 3094). Les auteurs sont toutefois divisés sur ce point.

(*b*) *Louage*, n° 440.

de la perte d'autres marchés que l'entrepreneur aurait accep-tés s'il n'avait été lié par le contrat plus tard résilié. La perte des profits que ce contrat lui aurait assurés est une mesure plus juridique des dommages qu'il a éprouvés par cette résiliation. Mais au lieu de lui permettre de réclamer ces profits quand même, notre article ne rend le maître passible de dommages-intérêts que suivant les circonstances. Ainsi, le lendemain de la résiliation du marché résilié, l'entrepreneur obtient un contrat bien plus avantageux que le marché résilié, et qu'il n'aurait pu entreprendre si le marché n'avait été résilié. Il est évident que dans ce cas il ne souffre aucun préjudice. Le tribunal donc accordera ou refusera les dommages-intérêts suivant les circonstances, au lieu d'être contraint, comme en France, d'accorder à l'entrepreneur, dans tous les cas, tout ce qu'il aurait pu gagner dans l'entreprise.

Ce qui précède ne regarde que la résiliation volontaire du contrat, laquelle ne peut être demandée que par le maître ou ses héritiers (*a*).

La résiliation forcée, on le comprend, peut avoir lieu pour les mêmes causes que pour les autres contrats et avec les mêmes effets.

Le code mentionne quelques circonstances qui, en principe, n'entraînent pas la résiliation du marché. Ainsi la mort de l'ouvrier n'est pas une cause de résiliation du contrat. C'est ce que décrète en ces termes l'article 1692, conforme en cela à l'ancienne jurisprudence:

1692. " Le contrat de louage d'ouvrage par devis et mar-" ché n'est pas terminé par la mort de l'ouvrier; ses repré-" sentants légaux sont tenus de l'exécuter.

" Mais dans les cas où l'industrie et l'habileté de l'ouvrier " étaient un motif qui ait engagé à contracter avec lui, arrivant " son décès, celui qui l'avait engagé peut demander la résilia-" tion du contrat."

Le code Napoléon résout cette question en sens contraire, prononçant dans tous les cas la résolution du contrat (art. 1795 C. N.). On a cru qu'il était de l'avantage du propriétaire qu'il en fût ainsi, attendu que la considération de la

(*a*) *Quid* lorsque les héritiers ne s'entendent pas entre eux sur l'opportunité de continuer les travaux que leur auteur avait commandés? Pothier (*Louage*, n° 446) répondait que dans ce cas ils doivent faire décider la question par le juge qui, à cette fin, nommera des experts pour faire un rapport sur l'opportunité de la construction. Cette opinion est suivie en France. Comp. M. Baudry-Lacantinerie, *Louage*, t. 2, n° 2037.

personne de l'ouvrier joue toujours un certain rôle dans le contrat. Dans notre droit, il faut distinguer les contrats qui peuvent être exécutés par tout autre que l'ouvrier choisi, et ceux où l'industrie et l'habileté de l'ouvrier ont porté le maître à lui confier l'exécution de l'ouvrage. Au premier cas, le contrat lie le maître et les représentants de l'ouvrier, mais, au dire de Pothier (n° 454), le juge doit être facile à absoudre ceux-ci de leur obligation, lorsque les choses sont entières, et que l'ouvrage n'ayant pas encore été commencé, le maître est à portée de trouver à le faire faire par d'autres, aux mêmes conditions. Au second cas, le maître peut demander la résiliation du contrat (*a*), car il ne lui est pas indifférent que l'ouvrage soit fait par tout ouvrier quelconque.

Mais, si l'ouvrier, à sa mort, était en demeure d'exécuter l'ouvrage qu'il avait entrepris, il est clair que ses héritiers succèdent à la dette de dommages-intérêts qu'il avait contractée. Comp. Pothier, n° 455.

Au cas de cette résolution, le maître doit une indemnité aux héritiers de l'ouvrier, si celui-ci avait commencé ses travaux. L'aritcle 1693 règle en ces termes le quantum de cette indemnité :

1693. " Au dernier cas mentionné en l'article qui précède, " le maître est tenu de payer aux représentants légaux de " l'ouvrier, en proportion du prix porté par la convention, " la valeur de l'ouvrage fait et des matériaux fournis, lors- " que ces travaux et ces matériaux peuvent lui être uti- " les (*b*)."

Le recours des représentants de l'ouvrier est subordonné à *l'utilité* des travaux et des matériaux. Leur utilité, et c'est une question de fait, s'apprécie naturellement en rapport avec l'ouvrage que l'ouvrier avait entrepris. Ainsi, on enseigne en France qu'ils sont utiles s'ils peuvent être employés par un autre ouvrier qui exécutera la convention primitive telle qu'elle a été conclue, et qu'au contraire, ils sont inutiles, si aucun autre ouvrier n'étant capable d'exécuter le travail, le maître

(*a*) Le code n'accorde ce droit qu'au maître. Est-ce à dire que les représentants de l'ouvrier sont tenus, et sous peine de dommages-intérêts, d'exécuter un ouvrage qui excède leurs forces, et qui, chez leur auteur, n'était que l'obligation d'un fait personnel? Il me semble qu'une telle solution serait contraire aux principes du droit et à la doctrine de Pothier (n° 455).

(*b*) C'est en substance le reproduction de l'article 1796 C. N.

est forcé d'y renoncer (*a*). Le texte de notre article démontre que les matériaux et les travaux doivent, en général, être payés, non pas en raison de la valeur qu'il peuvent avoir, mais à raison de leur valeur comparée au prix total. Si l'ouvrier n'avait pas commencé les travaux, mais avait seulement acheté les matériaux, on décide en France — mais cela me parait moins sûr—que le maître doit payer la valeur qu'ils avaient quand ils ont été acquis, et non pas leur valeur actuelle (*b*).

Pas plus que la mort de l'ouvrier, et avec plus de raison, la mort du maître ne met fin au contrat de louage d'entreprise. C'est ce que décrète notre article 1694, qui n'a pas de correspondant dans le code Napoléon.

1694. "Le contrat n'est pas dissous par le décès du lo-"cataire, à moins que l'exécution du travail ne soit par là "devenue impossible."

Les droits et obligations du maître passent à ses héritiers, qui sont les continuateurs de sa personne juridique. Bien entendu que les héritiers du maître jouissent du droit de résiliation que l'article 1691 acorde à ce dernier.

Quant à l'exception que prévoit notre article, elle se conçoit facilement. Comme le contrat, dans le cas prévu, est devenu impossible d'exécution, toute obligation en vertu de ce contrat prend fin. Ainsi, le peintre, qui s'est engagé à faire le portrait d'une personne, se voit dans l'impossibilité de faire ce portrait, quand cette personne décède avant que le travail soit commencé, ou du moins, avant qu'il soit assez avancé pour que le peintre puisse n'avoir plus besoin de la personne pour achever son portrait.

La question de savoir si l'ouvrier peut en ce cas demander une indemnité pour le travail accompli, est assez délicate. Si nous pouvons appliquer la règle de l'article 1693, il semble que ce travail étant désormais inutile, aucune indemnité ne serait due. La mort du locataire serait un véritable cas fortuit.

(*a*) M. Baudry-Lacantinerie, *Louage*, n° 2021. Il faut cependant prendre garde qu'en France le contrat est toujours résolu par la mort de l'ouvrier, tandis qu'il ne l'est, dans notre droit, que lorsque l'industrie et l'habileté de l'ouvrier étaient un motif qui ait engagé à contracter avec lui. Ce motif a pu exister sans que l'exécution des travaux par un autre soit absolument impossible.

(*b*) M. Baudry-Lancantinerie, n° 2022; *contra* M. Guillouard, *Louage*, t. 2, n° 801. Il semble pourtant que la valeur actuelle des matériaux représente bien leur utilité pour le maître.

SECTION V.—DU PAIEMENT DES OUVRIERS (*a*).

Nous trouvons ici quelques dispositions—qui, à vrai dire, sont un hors d'œuvre dans un code civil—dont l'objet est d'assurer le paiement des ouvriers. En voici le texte:

1697*a*. "Tout constructeur ou entrepreneur d'ouvrages "qu'il soit entrepreneur principal ou en sous-ordre, qui "emploie des ouvriers à la journée ou à la pièce, pour rem-"plir un contrat, doit tenir une liste indiquant les noms et "les gages ou prix du travail de ces ouvriers; et tout paie-"ment à eux fait doit être attesté par la signature ou la croix "de l'ouvrier y apposée devant un témoin qui la signe."

1697*b*. "Il est loisible à tout ouvrier non payé de pro-"duire, en présence d'un témoin, entre les mains du proprié-"taire qui a donné l'ouvrage à l'entreprise, sa réclamation "faite en double dans la forme portée en la cédule B, et "du moment que telle production a été faite, le montant "alors dû sur les prix ou la valeur du contrat est considéré "comme saisi entre les mains du propriétaire jusqu'au *pro-"rata* du montant de la réclamation de l'ouvrier.

"Cinq jours après la production de cette réclamation, si "la créance de l'ouvrier n'a pas été satisfaite, ce dernier "peut se pourvoir en justice contre l'entrepreneur qui l'a "employé, en mettant en cause le propriétaire.

"Les paiements faits par le propriétaire après la production "de la réclamation ne peuvent être opposés à la demande de "l'ouvrier."

1697*c*. "Plusieurs ouvriers non payés peuvent se joindre "dans la même réclamation."

1697*d*. "Dans le cas de cession faite par l'entrepreneur, "du prix des ouvrages, la réclamation de l'ouvrier a, vis-"à-vis du cessionnaire, le même effet qu'elle aurait vis-à-vis "de l'entrepreneur, si aucune telle cession n'avait été faite."

Ces dispositions ont pour but, je l'ai dit, de protéger l'ouvrier et de lui assurer le paiement de son salaire. L'article 1697*a* oblige le constructeur ou entrepreneur de tenir une liste où il entre les noms des ouvriers et le montant de leur salaire. L'ouvrier y atteste le paiement qui lui est fait, au moyen de sa signature ou de sa croix faite en présence d'un témoin qui signe. Remarquons toutefois que le constructeur n'est passible d'aucune peine s'il omet de satisfaire à

(*a*) Cette section a été ajoutée au code, comme section IV*a*, par les statuts refondus de la province de Québec, art. 5817.

cette exigence de la loi, et il va sans dire que s'il paie son ouvrier sans lui faire signer son nom sur la liste exigée par la loi, il n'en sera pas moins admis a prouver ce paiement par toute preuve légale (*a*).

Les articles 1697*b* et suivants sont un exemple de cette législation mal digérée et quelquefois plutôt nuisible que profitable aux personnes au bénefice desquelles elle est destinée, que notre législature vote souvent d'une manière hâtive et irréfléchie (*b*). Voici un ouvrier qui n'a pas été payé, ou qui prétend ne l'avoir pas été, et dont peut-être la créance est éteinte, par compensation ou autrement, et cependant le législateur lui permet de produire entre les mains du propriétaire, et devant témoin, sa réclamation faite en double (*c*), et sans aucune preuve que cette réclamation est bien fondée, dès le moment de sa production, et sans aucun avis au constructeur, la somme due par le propriétaire au constructeur est considérée comme saisie jusqu'à concurrence du montant de la réclamation de l'ouvrier. Il est vrai que pour que l'ouvrier puisse contraindre le propriétaire à le payer, il faut qu'il poursuive le constructeur en mettant le propriétaire en cause, mais s'il ne lui est rien dû, le propriétaire se trouve empêché de payer le constructeur, et celui-ci n'a d'autre remède que de poursuivre le propriétaire en mettant l'ouvrier en cause, et le plus souvent il aura à payer les frais de sa procédure. Il semble qu'au moins le législateur aurait dû exiger que l'ouvrier assermentât sa réclamation, et qu'il en donnât avis au constructeur.

Remarquons enfin que l'article 1697*d* est encore plus extraordinaire en ce qu'il permet d'opposer à un cessionnaire,

(*a*) Les statuts refondus, *loco citato*, donnent dans une annexe un modèle de liste que je crois inutile de reproduire ici.

(*b*) La législature a voulu probablement apporter un tempérament à l'article 1697, qui se lit comme suit:

1697. "Les ouvriers qui sont employés par un entrepreneur à la "construction d'un édifice ou autre ouvrage, n'ont aucune action "directe contre le propriétaire."

L'article 1798 C. N., correspondant, donne à l'ouvrier un droit d'action contre le propriétaire jusqu'à concurrence de ce dont il se trouve débiteur envers l'entrepreneur au moment de l'action.

Il va sans dire que si le propriétaire donne à l'ouvrier raison de croire que l'entrepreneur n'est que son agent, il peut être poursuivi par l'ouvrier: juge Torrance, *Lapointe* v. *Canadian Pacific Railway*, 7 L. N., p. 29.

(*c*) Il est probable que l'on voulait dire que l'ouvrier remettrait au propriétaire un double de la réclamation, conservant l'autre double pour en faire la preuve au besoin.

qui a probablement donné pleine valeur, la dette due par le cédant a l'ouvrier.

Nous rencontrerons des dispositions analogues, mais plus travaillées, au titre *Des. privilèges et hypotheques* (art. 2013a et suiv). Ces dispositions précisent l'époque où la réclamation de l'ouvrier doit être produite entre les mains du propriétaire (art. 2013*c*).

CHAPITRE IV.—DU BAIL A CHEPTEL.

I. Definition et nature du bail a cheptel.—Nous avons vu à l'article 1603, que le bail à cheptel est "un contrat de "louage mêlé à un contrat de société." D'après l'article 1698, "le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des "parties donne à l'autre un fonds de bétail pour le garder, "le nourrir et le soigner sous certaines conditions quant au "partage des profits entre eux" (*a*).

Les codificateurs ont regardé cette matière comme offrant peu d'intérêt pratique. Le contrat de cheptel n'était guère d'usage dans le ressort du parlement de Paris, et lorsqu'on y a recours en ce pays, les droits des parties, disent les codificateurs, sont presque toujours réglés par la convention, ou à défaut de convention, par l'usage. Le code Napoléon, au contraire, ne consacre pas moins de trente-deux articles au cheptel. Cela s'explique en France, car dans certaines provinces, où il y avait de grands pâturages, il était d'usage de louer des troupeaux à titre de cheptel, et les coutumes de ces provinces avaient minutieusement règlementé les droits des parties sous ce contrat qui tient à la fois du louage et de la société. Le code civil français devait donc reproduire ces dispositions qui ont toujours été étrangères à notre droit.

Donc, suivant la définition de l'article 1698, l'une des parties confie un fond de bétail à l'autre, qui s'oblige à le garder, le nourrir et le soigner, et qui reçoit en retour une certaine portion des profits que donne le troupeau.

"Toute espèce d'animaux", dit l'article 1699, "susceptible de croît ou de profit pour l'agriculture ou le commerce, "peut être l'objet de ce bail."

Comme les codificateurs le disent, la convention règlera le plus souvent les droits des parties, mais, à défaut de conven-

(*a*) Cet article est au même effet que l'article 1800 du code Napoléon dont il reproduit presque textuellement la disposition.

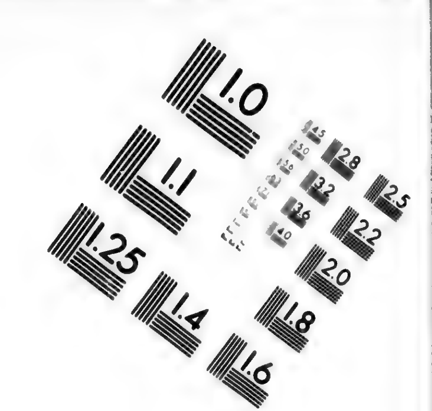
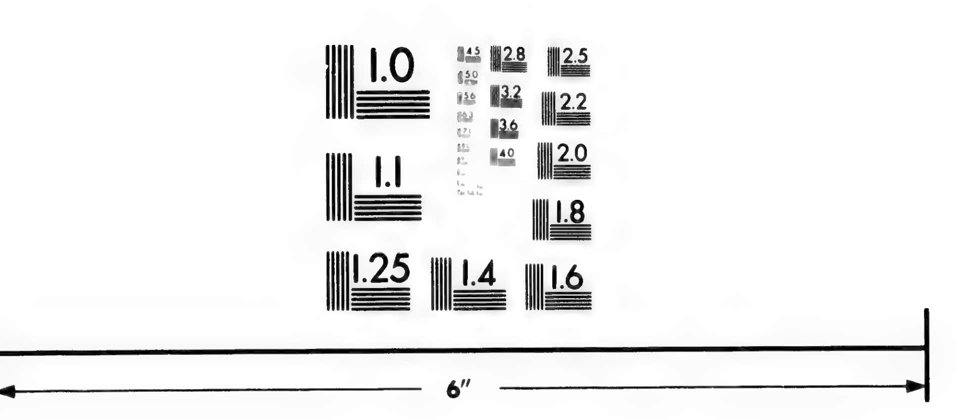


IMAGE EVALUATION TEST TARGET (MT-3)





tion, on pourra consulter l'usage du lieu. C'est d'ailleurs ce que porte en cas termes l'article 1700:

1700. " A défaut de conventions particulières, ce contrat " se régle par l'usage du lieu où le bétail est tenu."

On pourra consulter également les anciennes coutumes françaises, celles de Nivernais, de Berry, du Bourbonnais et de la Brétagne, ainsi que les articles du code Napoléon qui suivent sur ce point l'ancien droit.

Nous n'avons pas de jurisprudence en rapport avec le contrat de cheptel.

TABLE DES ARTICLES

DU

CODE CIVIL

AVEC

Indication des pages de ce volume, où chaque article est expliqué.

TABLE

ANALYTIQUE ET ALPHABÉTIQUE

H.

I.

J.

L.
